



COMUNE DI MASSA  
Provincia di MASSA E CARRARA  
**Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap**

---

**VARIANTE n.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON  
CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVI ALL'AREA  
PRODUTTIVA EX VIVAIO SENSI GARDEN, SITUATA IN VIALE  
ROMA.**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
DICHIARAZIONE DI SINTESI  
(art.27 L.R. 10/2010)**

**NOVEMBRE 2023**



## Sommario

1. Il processo decisionale.....	4
1.1 Inquadramento dei temi .....	4
1.2 Riferimenti normativi .....	4
1.3 Riferimenti procedurali.....	4
2. Risposte ai contributi pervenuti nella fase di osservazioni.....	8
3. Sintesi del parere motivato .....	11
4. Integrazione delle considerazioni ambientali nel piano.....	12
5. Integrazione delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato .....	21
6. Motivazione delle scelte di piano anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS. ....	22

## 1. Il processo decisionale

### 1.1 Inquadramento dei temi

L'intervento oggetto della presente variante al Regolamento Urbanistico e del contestuale Piano Attuativo riguarda il ripristino di un'area posta all'interno della città di Massa, dentro al perimetro del territorio urbanizzato, che attualmente ospita dei volumi ad uso produttivo (un ex vivaio) e residenziale in stato di abbandono, attraverso la riorganizzazione funzionale del complesso immobiliare esistente, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici produttivi a commerciale/direzionale per la realizzazione di una media struttura di vendita (MSV) alimentare e non alimentare) e la riunificazione dei volumi abitativi presenti esistenti all'interno dell'area in un unico edificio da destinare a civile abitazione.

### 1.2 Riferimenti normativi

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

- **Normativa comunitaria:** la Direttiva 2001/42/CE pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.
- **Normativa statale:** in Italia la normativa di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.ei.
- **Normativa regionale:** la legge regionale di riferimento per le valutazioni ambientali è la Legge regionale n. 10/2010 e s.m.ei.; nella definizione delle procedure importante riferimento è anche la Legge Urbanistica Regionale n. 65/2014.

### 1.3 Riferimenti procedurali

#### ***1.3.1 Definizione dell'autorità competente***

La composizione dell'Autorità Competente per la procedura di VAS per i piani e programmi di competenza di questo comune è stata modificata con deliberazione di G.C. n.404 del 28/12/2021.

L'autorità competente risulta quindi oggi così formata:

- ing. Fernando Della Pina, Dirigente dei Lavori Pubblici, Patrimonio e Protezione civile, con funzioni di responsabile;
- Geol. Simone Fialdini, componente;
- Arch. Vinicio Gianfranchi, componente;
- Arch. Fabio Zoppi, componente;
- Arch. Alice Fruzzetti, componente.

#### ***1.3.2 Variante semplificata***

Ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 65/2014 l'intervento in esame rientra nel procedimento di variante semplificata e, per questo motivo, essa non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.

### 1.3.3 Procedura di VAS

#### Sintesi della procedura

L'art. 5 della legge regionale n. 10 del 2010 definisce quali sono i piani e i programmi obbligatoriamente soggetti a VAS (comma 2) e quelli che invece sono soggetti a verifica di assoggettabilità a VAS (comma 3). La presente variante al Regolamento Urbanistico e del contestuale Piano Attuativo, ricadendo in questo caso, è stata inizialmente sottoposto a **Verifica di Assoggettabilità**; a seguito delle consultazioni con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (Ottobre 2020) l'Autorità Competente, **è stato deciso di assoggettare l'intervento a Valutazione Ambientale Strategica** (Provvedimento di Verifica del Dicembre 2020). Di conseguenza è stato redatto il **Rapporto Ambientale** (adozione in CC degli elaborati a Febbraio 2022) e sono state di nuovo effettuate le consultazioni con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale; esaminati i contributi pervenuti e modificato il piano di conseguenza, l'Autorità Competente ha espresso **parere motivato favorevole** nel Settembre 2022.

#### Fase di Verifica di Assoggettabilità e consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale

Il Rapporto per la Verifica di Assoggettabilità è stato redatto in coerenza con gli elaborati sviluppati di Variante al RU e Piano Attuativo e secondo le indicazioni dell'articolo 22 della legge regionale n° 10/2010 e ss.mm.ii.

Gli elaborati riguardanti la "Variante n. 2 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativi all'area ex Vivaio Sensi Garden lungo il Viale Roma" sono stati trasmessi dal Servizio Pianificazione del Territorio al Responsabile dell'Autorità competente per la procedura di VAS, con protocollo n. 60064 del 20.10.2020, ai fini di acquisire il parere della "Struttura VAS" ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Gli stessi elaborati sono stati anche inviati in consultazione ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale.

I soggetti e gli enti con competenze ambientali individuati per il confronto e la concertazione sono stati i seguenti:

a) Enti territorialmente interessati:

- REGIONE TOSCANA \_ Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio;
- REGIONE TOSCANA \_ Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- REGIONE TOSCANA \_ Direzione ambiente e energia – Settore VIA – VAS – Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara
- PROVINCIA DI MASSA E CARRARA \_ Servizio di coordinamento Lavori pubblici, Pianificazione territoriale, Mobilità e viabilità, Patrimonio, Protezione civile
- UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE DI MASSA CARRARA;
- AUTORITÀ DI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE;

b) Strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionalmente interessati:

- A.R.P.A.T. \_ Dipartimento provinciale di Massa Carrara;
- Azienda USL TOSCANA NORD OVEST;
- AUTORITÀ IDRICA DELLA TOSCANA;
- A.T.O. TOSCANA COSTA;

- G.A.I.A. Spa;
- E.N.E.L. Distribuzione Spa.
- Ferrovie dello Stato

Tutti gli enti e le strutture hanno ricevuto il materiale inviato via PEC.

A seguito del ricevimento delle PEC sopra indicate, hanno inviato i propri contributi:

- REGIONE TOSCANA
- A.R.P.A.T.\_ Dipartimento provinciale di Massa Carrara
- G.A.I.A. Spa;

A.R.P.A.T. si è espresso nei seguenti termini *“Si ritiene che la proposta di Variante n.2 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano attuativo relativi all’area ex Vivaio Sensi Garden presentata non comporti impatti negativi significativi sull’ambiente tali da richiedere che sia assoggettato a VAS”*.

G.A.I.A. Spa si è espressa positivamente, non richiedendo l’assoggettamento a VAS della proposta di variante in quanto *“la zona in oggetto risulta già urbanizzata ed è presente sia il servizio acquedotto che quello fognario (nera)”*.

Le considerazioni inviate nel documento della Regione Toscana riguardano invece i seguenti argomenti:

1. il timore che il consumo di suolo nel DP e l’impermeabilizzazione dell’area d’intervento determinino impatti rilevanti;
2. la monetizzazione degli standard di legge relativi alla dotazione di aree verdi (come parte del contributo straordinario) che non si configura come una condizione per la sostenibilità ambientale della variante.
3. effetti cumulativi in relazione alle previsioni della variante in oggetto cumulate con quelle del RU vigente, in relazione, infine, alla recente variante per la vicina area della stazione.
4. impatti cumulativi sull’aumento del traffico veicolare;
5. per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici: mancanza della verifica di coerenza della variante con gli obiettivi, direttive e le prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 3b) di cui all’art. 136 del PIT/PPR (allegato 8b) e di approfondimento degli aspetti paesaggistici;
6. per quanto riguarda gli aspetti acustici: anche se le attività previste sono compatibili con la classe del PCCA va considerata la criticità rappresentata dalla vicinanza tra il nuovo edificio residenziale e la MSV;
7. necessità di approfondimento della tematica della permeabilità delle aree a parcheggio o di opere di ritenzione temporanea e trattamento delle acque meteoriche dilavanti;
8. necessità di approfondimenti in merito all’approvvigionamento idrico e alla rete fognaria, alla definizione di specifici target prestazionali relativi alla produzione da FER, al risparmio idrico e al risparmio energetico.

### **Rinvio a Valutazione Ambientale Strategica e nuova consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale**

In seguito all’esame dei contributi da parte dell’Autorità Competente, con determina dirigenziale n.2762 del 16.12.2020 il Dirigente responsabile ha quindi emesso il PROVVEDIMENTO DI VERIFICA, stabilendo che la variante semplificata al Regolamento Urbanistico nonché per il contestuale Piano

Attuativo relativi all'area produttiva posta in loc. Quercioli-Viale Roma, dovessero essere assoggettati a VAS in quanto incisivi in merito ad impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona.

Il Rapporto Ambientale del Piano Attuativo con contestuale Variante Semplificata è stato quindi elaborato seguendo le indicazioni pervenute, ed è stato adottato dal C.C. con deliberazione n. 23 del 25/02/2022, BURT n.10 del 09/03/2022.

A seguito dell'adozione, si è aperta la fase di consultazione (art. 25 LR10/2010) e sono giunti i contributi dai diversi settori della Regione Toscana:

- Direzione *Urbanistica - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio*
- Direzione *Urbanistica - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio – INTEGRAZIONE*
- Direzione *Urbanistica – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio*
- Direzione *Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche*
- Direzione *Attività Produttive - Settore Turismo, Commercio e Servizi*
- Direzione *Ambiente ed Energia - Settore Tutela della Natura e del Mare*
- Direzione *Ambiente ed Energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica*

### **Parere motivato favorevole e conclusione dell'iter decisionale**

Gli uffici hanno quindi svolto le attività tecnico-istruttorie previste all'art. 26 della LR10/2010, producendo un documento contenente la sintesi delle osservazioni con le relative controdeduzioni e fornendo gli elaborati aggiornati o redatti ex novo in conseguenza delle proposte di accoglimento, su proposta del progettista incaricato.

L'autorità competente ha quindi valutato tutta la documentazione raccolta ed ha espresso il proprio parere motivato in data 20.9.2022.

### **Conferenza paesaggistica**

La conferenza di Servizi ai sensi dell'art.23.3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano paesaggistico, per la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina del PIT-PPR, si è riunita più volte: il 22.12.2022, il 16.2.2023, il 31.3.2023. Nel corso del 2023 il progetto (Piano Attuativo e variante al RU) è stato parzialmente modificato per ottemperare alle richieste espresse in Conferenza Paesaggistica, che ha infine espresso parere positivo nella seduta del 26 Ottobre 2023.

Le modifiche principali a seguito della Conferenza Paesaggistica sono le seguenti:

1. diversa conformazione in altezza del Fabbricato commerciale confermando lo stesso sedime;
2. riqualificazione del Viale Roma per un tratto di almeno 500ml;
3. inserimento di parete verde sulla facciata dell'edificio commerciale sul Viale Roma;
4. L'insegna pubblicitaria sul Viale Roma dovrà rispettare le prescrizioni del vincolo 4.c.2
5. inerbimento degli stalli dei parcheggi;
6. finiture dei percorsi pedonali e carrabili;
7. eliminazione della possibilità di realizzare un parcheggio interrato.

Il presente documento costituisce la Dichiarazione di Sintesi, ovvero quel *documento finalizzato alla illustrazione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma, con particolare riferimento alle informazioni contenute nel rapporto ambientale, ai pareri*

espressi ed ai risultati delle consultazioni, evidenziando altresì le ragioni sottese alle scelte ed ai contenuti del piano o programma, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate (LR Toscana 10/2010, art.4).

## 2. Risposte ai contributi pervenuti nella fase di osservazioni

Di seguito riportiamo le controdeduzioni formulate dal Settore Pianificazione Del Territorio ed Edilizia Privata - Servizio Pianificazione del Territorio, rispetto alle osservazioni pervenute.

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	PARERE AUTORITA' COMPETENTE VAS
1	Regione Toscana (Direzione Urbanistica – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio)	20416	18/3/2022	La documentazione allegata alla Variante non sembra contenere uno specifico elaborato finalizzato a supportare, sulla base dei criteri dell'Elaborato 7B del PIT/PPR, le affermazioni contenute nella documentazione della VAS circa l'inesatta individuazione dell'area boscata nel PIT/PPR. Pertanto, qualora l'Amministrazione Comunale intenda rendere coerenti gli elaborati della Variante attraverso la formalizzazione della proposta di modifica dell'individuazione dell'area boscata e trasmettendo, a tal fine, la necessaria documentazione, tale proposta potrà essere esaminata ed eventualmente validata nell'ambito della procedura di conformazione, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR, della Variante del Regolamento Urbanistico in oggetto, come previsto dal sopra richiamato dell'art.5, co.4 dell'Elaborato 8B. In tal caso, ai fini dell'esame congiunto della proposta, sarà cura di questo Settore attivare i necessari confronti istruttori con gli Uffici del MiC al fine di poter procedere per tempo ai sensi di quanto sopra esposto.	L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Urbanistica – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio) esprime il seguente parere: <u>si ritiene condivisibile quanto controdedotto dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u>



2	Regione Toscana	24189	5/4/2022	<p>La nota protocollata raccoglie i contributi di diversi settori regionali come di seguito indicati</p> <p><b>Direzione Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche</b>  Il contributo verte sugli aspetti sotto richiamati.  a) Componente qualità dell'aria: interventi ed azioni per il miglioramento della qualità dell'aria: si segnala che nell'ambito degli interventi strutturali in materia d'urbanistica il PRQA ha previsto un intervento specifico (Intervento U3) al quale i Comuni dovranno riferirsi nell'ambito dei piani urbanistici, per privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.  b) Componente energia: prescrizioni di efficienza energetica per nuovi edifici; integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici; prescrizioni minime di fonti rinnovabili.  c) Componente rumore: si richiama all'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici al piano di classificazione acustica.  d) Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti.  Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti: si ricorda che è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali riportino le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai comuni dai gestori degli impianti.  e) Componente rifiuti: si ricorda l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.  f) Contributo componente risorse idriche: si ricorda che i Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione.</p> <p><b>Direzione Attività Produttive - Settore Turismo, Commercio e Servizi</b>  Nel contributo non si rilevano osservazioni in merito all'adozione della variante</p> <p><b>Direzione Urbanistica Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio</b>  Osservazione identica alla n. 1. Vedi sopra</p> <p><b>Direzione Urbanistica Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.</b>  Nota integrativa  Richiamo alla necessità di sottoporre il Piano Attuativo alle valutazioni di cui all'art. 23 c.3 della Disciplina del PIT/PPR. con proposta di integrare la documentazione con una relazione contenente l'illustrazione dello stato attuale e le simulazioni/fotoinserti dello stato di progetto ottenute sulla base delle stesse foto dello stato attuale, ciò al fine di consentire la verifica delle modifiche apportate all'ambito di trasformazione.</p>	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Ambiente ed Energia – Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche) esprime il seguente parere:  <u>si ritiene condivisibile quanto controdedito dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u></p>
				<p><b>Direzione Urbanistica Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.</b>  Nota integrativa  Richiamo alla necessità di sottoporre il Piano Attuativo alle valutazioni di cui all'art. 23 c.3 della Disciplina del PIT/PPR. con proposta di integrare la documentazione con una relazione contenente l'illustrazione dello stato attuale e le simulazioni/fotoinserti dello stato di progetto ottenute sulla base delle stesse foto dello stato attuale, ciò al fine di consentire la verifica delle modifiche apportate all'ambito di trasformazione.</p>	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Urbanistica – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio), esprime il seguente parere:  <u>si ritiene condivisibile quanto controdedito dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u></p>

				tramite il confronto tra le rappresentazioni.	
				<p><b>Direzione Urbanistica - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio</b></p> <p>a) con riferimento alla relazione tecnica del responsabile del procedimento si ritiene opportuno indicare il riferimento agli articoli della disciplina di piano che definiscono gli obiettivi sia d'ambito generale che specifici relativi all'U.T.O.E. di appartenenza dell'area in oggetto.</p> <p>b) Con riferimento al documento sopracitato si segnala che è certificata la coerenza con il regolamento urbanistico vigente; tale affermazione confligge sul piano semantico con la natura del procedimento di variante.</p> <p>c) Nel documento "Relazione tecnica ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014" occorre inserire una matrice di coerenza con il PS in analogia a quella del RU.</p> <p>d) In riferimento ai documenti sopra richiamati, si riscontra un'analogia nei titoli riportati; si richiede un chiarimento in merito ai due documenti.</p> <p>e) Si richiede di modificare il l'allegato C "Dimensionamento degli interventi di trasformazione e degli standard" in considerazione delle variazioni al dimensionamento apportato dalla variante, trasmettendo il documento nella versione sovrapposto e modificato</p>	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Urbanistica – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) esprime il seguente parere:</p> <p><u>si ritiene condivisibile quanto controdedotto dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u></p>

3	Regione Toscana (Direzione Ambiente ed Energia Settore Tutela della Natura e del Mare)	26325	12/4/2022	<p>In relazione alle specie arboree, arbustive ed anche erbacee, si suggerisce di tener conto nella scelta di alcuni elementi, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedoclimatiche del luogo;</li> <li>- la resistenza a parassiti di qualsiasi genere;</li> <li>- la non presenza di caratteri specifici indesiderati, come frutti pesanti, velenosi, maleodoranti e fortemente imbrattanti, spine, elevata capacità pollinifera, radici pollonifere o forte tendenza a sviluppare radici superficiali;</li> <li>- la presenza di infrastrutture e/o servizi che possano interferire nel tempo con il futuro sviluppo della pianta.</li> </ul> <p>È inoltre auspicabile che la progettazione del verde sia orientata ad attuare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una bassa esigenza gestionale (naturalizzazione nel trattamento di cura, attenzione allo sviluppo a maturità del soggetto in funzione del luogo d'impianto per contenere interventi di potatura);</li> <li>- risparmio dell'acqua, sia scelta nella scelta della composizione specifica che individuando opzioni di ricarica delle falde con l'acqua meteorica;</li> <li>- agevolare composizioni vegetali miste rispetto a quelle in purezza, utilizzando specie che permettano l'alimentazione e il rifugio per insetti, uccelli e piccoli mammiferi e dell'avifauna.</li> </ul> <p>Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla provenienza del materiale vegetale (sia arboreo che erbaceo) tenendo presente che utilizzare individui di dubbia provenienza può essere fonte di inquinamento genetico o di introduzione di patogeni ed antagonisti che possono nel tempo minare la biodiversità.</p> <p>Si raccomanda, infine, che la progettazione e le successive fasi di realizzazione degli interventi siano seguite da persona tecnico esperto, con la garanzia di cure colturali per almeno tre anni dall'impianto e la sostituzione delle eventuali fallanze. Infine, laddove si verificasse l'eventuale presenza di specie vegetali alloctone invasive, si raccomanda di seguire le precise indicazioni delle modalità di loro contenimento, evitando anche di favorirne l'ulteriore espansione anche involontaria, tramite i movimenti di terra.</p>	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Ambiente ed Energia Settore Tutela della Natura e del Mare) esprime il seguente parere:</p> <p><u>si ritiene condivisibile quanto controdedotto dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u></p>
---	--	-------	-----------	--	---

4	Regione Toscana (Direzione Ambiente ed Energia Settore Tutela della Natura e del Mare)	28486	21/4/2022	Osservazione identica alla n. 3. Vedi sopra	
5	Regione Toscana (Direzione Ambiente ed Energia Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica)	28700	22/4/2022	<p>Il contributo regionale verte sugli aspetti sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione degli obiettivi e della strategia ambientale e definizione delle alternative;</li> <li>a) il Rapporto Ambientale (RA) non illustra come gli obiettivi ambientali del RU siano stati in grado di influenzare il progetto di variante e quindi come la strategia ambientale specifica della variante definisca azioni in grado di perseguirli;</li> <li>b) le valutazioni che si ritrovano nel RA sembrano essere state effettuate solc a scala del piano attuativo (PA) e infatti, nel RA non sono state distinte, come invece avrebbero dovuto essere, le valutazioni a scala urbanistica da quelle a scala attuativa;</li> <li>c) valutazione delle alternative riportate al capitolo 9 del RA: non vengono considerate localizzazioni diverse da quelle della media struttura di vendita;</li> <li>d) si rileva come la rilevanza quantitativa delle superfici costruite previste dalla variante (commerciale e residenziale) produca un peggioramento delle condizioni dell'unico edificio residenziale prossimo all'area di riferimento (attualmente a circa 7 mt dalle serre per una larghezza di circa 20 mt e con il progetto a 12 mt dalla MSV e per tutta la larghezza del lotto) e le mitigazioni previste (un filar di alberi) non appaiono appropriate.</li> <li>- Consumo di suolo</li> <li>e) si ritiene che occorre prevedere ulteriori (oltre al solo filare di alberi) misure di mitigazione in relazione al peggioramento del clima acustico dell'edificio residenziale già esistente circa l'intensità degli effetti ambientali a cui sarà sottoposto (rumore nello specifico).</li> <li>- Quadro emissivo e qualità dell'aria</li> <li>f) individuazione di ulteriori e più stringenti misure di mitigazione e compensazione.</li> <li>- Clima acustico</li> <li>g) individuazione di ulteriori misure di mitigazione e compensazione</li> </ul>	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dalla Regione Toscana (Direzione Urbanistica – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) esprime il seguente parere:</p> <p><u>per le parti di competenza si ritiene condivisibile quanto controdedito dal Settore Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, su proposta dei professionisti incaricati.</u></p>
6	Stefano Alberti	canale online	9/5/2022	Incoerenza tra gli obiettivi della Variante, strumenti urbanistici e studi di settore. Assenza dell'interesse pubblico all'approvazione della Variante.	<p>L'Autorità competente VAS, dopo attenta lettura delle osservazioni presentate dal Sig. Stefano Alberti esprime il seguente parere:</p> <p><u>non si rilevano aspetti ambientali di competenza della Struttura VAS.</u></p>

### 3. Sintesi del parere motivato

In vista della definitiva approvazione del piano attuativo e della variante relativa, gli elaborati di Piano e il Rapporto Ambientale sono stati aggiornati e adeguati tenendo conto dei contributi acquisiti nella fase di consultazione e delle controdeduzioni.

L'autorità competente ha quindi espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo 26 della LR 10/2010, secondo gli esiti richiamati puntualmente nel parere motivato.

Gli elaborati di Piano sono stati quindi nuovamente modificati a seguito del parere favorevole della conferenza paesaggistica.

#### 4. Integrazione delle considerazioni ambientali nel piano

Le considerazioni ambientali sono state integrate all'interno del piano attraverso un confronto serrato tra progettisti, valutatore e Comune; il Rapporto Ambientale, anche nella sua prima versione, precedente alla raccolta dei contributi dai SCMA, aveva approfondito gli aspetti riguardanti:

- la coerenza degli obiettivi di Variante al RU e Piano Attuativo (coerenza interna, coerenza con gli obiettivi ambientali sovraordinati dettati da strategie e norme nazionali ed internazionali, e da pianificazioni di settore)

Nella tabella di coerenza interna sono indicate in verde le sinergie tra obiettivi e in giallo gli elementi di potenziale incertezza che sono stati affrontati e verificati nello studio ambientale sviluppato.

Oltre alle evidenti sinergie tra gli obiettivi di qualità urbanistica ed edilizia e gli obiettivi ambientali, era stato come l'insediamento di una nuova attività sul territorio porterà ad una pressione sulle matrici ambientali e paesaggistiche presenti; il Rapporto Ambientale, per questo motivo, ha approfondito le analisi paesaggistiche e ambientali proprio per valutare le eventuali specifiche pressioni e dimostrare come sono risolte le potenziali interferenze, sia attraverso la scelta di alternative progettuali sostenibili che attraverso particolari misure di mitigazione e compensazione. La prescrizione data in conferenza paesaggistica sulla più estesa riqualificazione di Viale Roma, ha aumentato la coerenza interna del piano.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO		1	2	3	4	5	6	7
1	Ridare vita a un'area oggi dismessa (rivitalizzazione)							
2	Realizzare nuove strutture eccellenti in termini di qualità edilizia e adeguatezza funzionale (qualità edilizia)							
3	Insiediamento di nuove imprese sul territorio comunale, crescita occupazionale ed economica (qualità economica)							
4	Riqualificazione morfologica della zona (qualità urbanistica)							
5	Rafforzare l'asse verde del Viale Roma anche dal punto di vista paesaggistico (qualità paesaggistica)							
6	Contrastare i cambiamenti climatici minimizzando le emissioni di gas climalteranti in atmosfera, Promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili, Tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità (qualità ambientale)							
7	Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita (sviluppo sostenibile)							

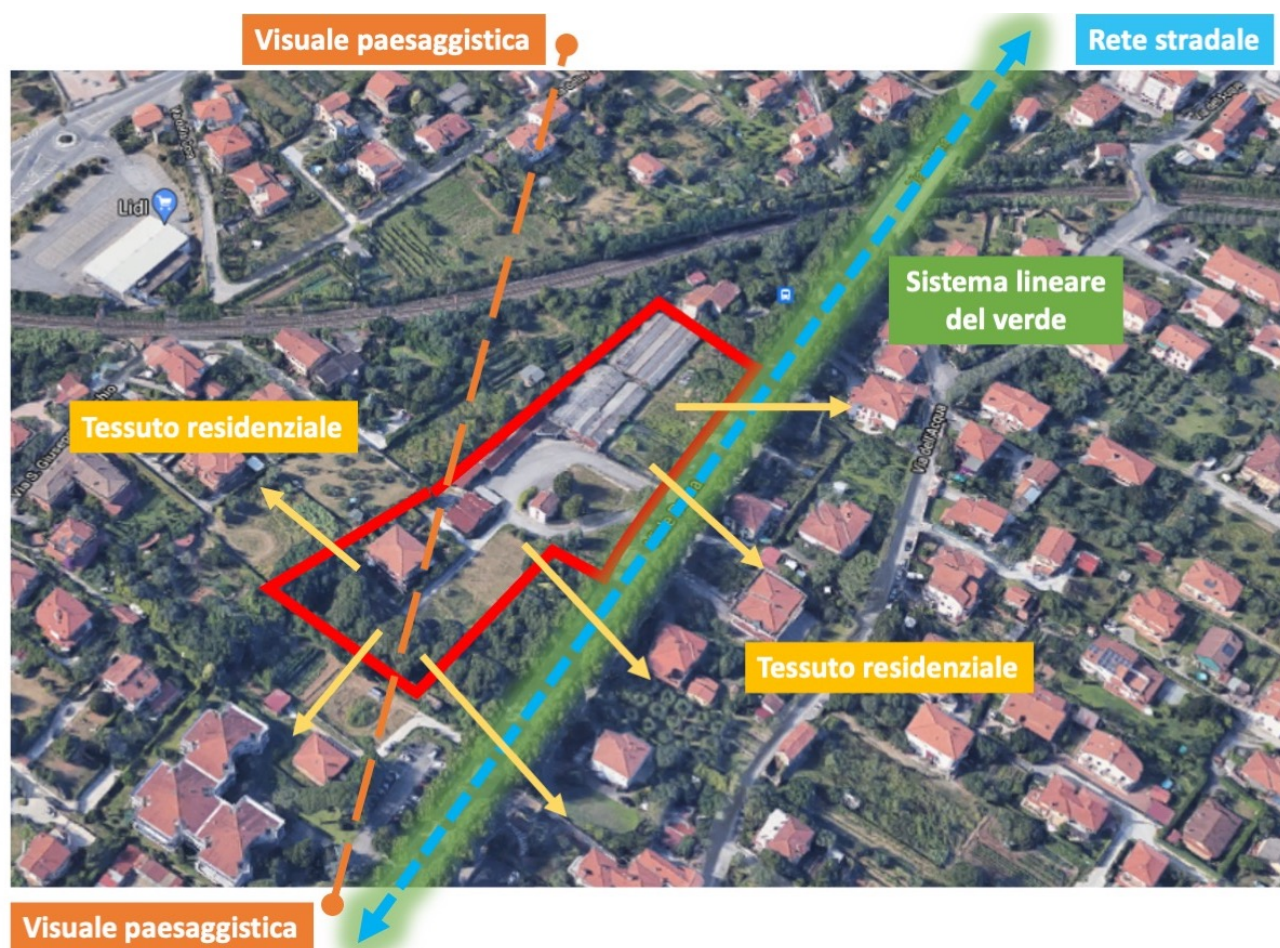
 Sinergie tra obiettivi  Potenziali incertezze

L'intervento è stato analizzato anche alla luce della sua coerenza con i seguenti strumenti pianificatori e regolatori di vario livello:

- Il Piano Strutturale del Comune di Massa (2010)
- Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa (2019)
- Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (2000)

- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa-Carrara (1999)
- Piano Regionale per la qualità dell'aria (PRQA)
- Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM 2014)
- Piano di Tutela delle Acque (PTA, 2017)
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Appennino Settentrionale (PRGA) e Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB, 2014)
- Piano urbano del traffico e della mobilità (2010)
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA 2000)
- Prescrizioni della legge regionale n° 65/2014 e dei regolamenti attuativi della legge regionale n° 1/2005 in merito alla sostenibilità ambientale degli interventi
- Normative di carattere ambientale pertinenti la variante al Regolamento Urbanistico

Non sono state individuate incoerenze inaccettabili.



*Una schematizzazione dell'ambito di influenza territoriale*

Dal punto di vista territoriale, l'area interessata si riferisce ad un lotto delimitato da infrastrutture stradali e ferroviarie e innestato in un tessuto residenziale di media densità. Gli effetti ambientali delle azioni di piano si estendono però oltre l'ambito del piano in senso stretto, in modo differenziato per tipo di azione e tipo di risorsa territoriale e ambientale considerata. L'ambito di influenza territoriale

comprende tutte le aree potenzialmente interessate dagli impatti del piano, sulla base di una stima conservativa. La tabella seguente ha analizzato proprio gli ambiti di influenza territoriale per ogni sistema ambientale.

Matrice ambientale	Aspetti ambientali rilevanti	Previsioni di piano connesse	Ambito di influenza territoriale
Sistema acqua	Consumi	Realizzazione di nuovi edifici	Ambito del PA
	Raccolta e depurazione	Realizzazione di nuovi edifici	Ambito del PA
Sistema Aria	Qualità dell'aria	Attrazione di traffico	Ambito del lotto e aree urbane limitrofe
	Inquinamento acustico		
	Inquinamento elettromagnetico	Presenza di elettrodotto	
Sistema energia e clima	Emissioni climalteranti	Realizzazione di nuovi edifici, piantumazione di verde urbano	
Sistema suolo e sottosuolo	Nuovo consumo di suolo / impermeabilizzazioni	Realizzazione di nuovi edifici	Ambito del PA
	Geologia e geomorfologia	Realizzazione di scavi	Ambito del PA
Sistema natura	Aumento degli spazi verdi	Modifica degli spazi pubblici	Ambito del lotto e aree urbane limitrofe
Sistema storico-culturale	Qualità della vita delle persone	Modifica all'ambiente di lavoro e di vita di lavoratori, residenti e turisti	Ambito del lotto e aree urbane limitrofe
	Valorizzazione del contesto urbano	Valorizzazione del contesto paesaggistico e maggiore integrazione negli spazi visuali.	Ambito del PA e aree urbane limitrofe, tutta la città

*Schema degli ambiti di influenza territoriale per sistema ambientale*

Di conseguenza, nel Rapporto Ambientale sono state analizzati gli **Scenari di Riferimento**, le **Azioni** previste dal piano, l'analisi degli **effetti ambientali** e le **mitigazioni e compensazioni**, sulle seguenti matrici ambientali:

- La risorsa acqua
- La risorsa aria
- Il clima acustico
- Le risorse suolo e sottosuolo
- Il Sistema rifiuti
- Energia e inquinamento elettromagnetico
- Sistema naturale
- Paesaggio, beni architettonici e potenziale archeologico

Quando appropriato, si è anche tenuto conto dei diversi effetti dovuti alla fase id cantiere e alla fase di esercizio dell'opera.

Il piano ha integrato le considerazioni ambientale e di contenuti esplicitati nel rapporto ambientale in modo specifico per i seguenti aspetti rintracciabili anche nelle norme tecniche di attuazione.

	Scenario di riferimento	Azioni	Effetti ambientali	Mitigazioni e compensazioni
Acqua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presenza del fiume Frigido</li> <li>- pericolosità idraulica e geomorfologica bassa</li> <li>- L'area è servita dalle reti pubbliche di acquedotto e di fognatura</li> <li>- nessun processo di esondazione dei corsi d'acqua nel territorio circostante</li> <li>- acque profonde - vulnerabilità idrogeologica bassa</li> </ul>	Consumi idrici e produzione di reflui in fase di cantiere e di esercizio.	<p>Fase di cantiere: impossibile lo scarico accidentale di inquinanti sulle acque superficiali.</p> <p>Fase di esercizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo smaltimento delle acque tramite pubblica fognatura presente lungo Viale Roma</li> <li>- Consumi della risorsa idrica (max 2 m3/giorno per la MSV, max 5m3/giorno per l'edificio residenziale) garantiti dall'allacciamento all'acquedotto cittadino</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prima del rilascio del titolo autorizzativo dovrà essere rilasciato parere da parte dell'ente gestore del servizio idrico; Gaia spa ha espresso un contributo favorevole all'intervento in fase di consultazione preliminare.</li> <li>- per gli usi irrigui delle aree a verde dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche;</li> <li>- sarà prevista l'installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali, ad esempio, limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori, ovvero sistemi di interruzione di flusso quali temporizzatori, a pedale, fotocellula</li> <li>- sarà prevista l'installazione di sistemi di riduzione e ottimizzazione dei flussi idraulici per il risciacquo degli apparecchi igienico-sanitari quali, per esempio, limitatori di scarico, pulsanti per interruzione dello scarico, doppia pulsantiera per diversi volumi di scarico.</li> </ul>

	Scenario di riferimento	Azioni	Effetti ambientali	Mitigazioni e compensazioni
Aria	Si assume a riferimento la Stazione della rete regionale 'MS-MARINA-VECCHIA' che dista circa 500 mt dall'area di intervento. Per PM10 e Biossido di azoto, i valori registrati sono abbondantemente inferiori al limite di legge. Le stazioni di Massa non misurano le concentrazioni di ozono.	Alterazioni della qualità dell'aria in fase d cantiere (demolizione e costruzione) e di esercizio	<p>Fase di cantiere: probabile la formazione e il sollevamento di polveri, fumo e/o sostanze gassose concentrate all'interno dell'area di intervento.</p> <p>Fase di esercizio: le sorgenti emmissive saranno</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centrali termiche previste per l'esercizio del complesso commerciale e residenziale e legate alla produzione di energia, calore o raffrescamento;</li> <li>- traffico veicolare attratto dalla nuova configurazione della struttura di vendita.</li> </ul>	La gestione delle emissioni di cantiere verrà pianificata al meglio nelle successive fasi progettuali, individuando la configurazione di cantiere e le misure di mitigazione che consentiranno di limitare le potenziali interazioni con l'ambiente circostante, anche secondo le "Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali pulvirenti" elaborate da ARPAT nel 2009.

	<b>Scenario di riferimento</b>	<b>Azioni</b>	<b>Effetti ambientali</b>	<b>Mitigazioni e compensazioni</b>
Il clima acustico	<p>Piano di Classificazione Acustica comunale: l'area d'intervento ricade in classe IV - Aree di intensa attività umana, e fronteggia un'area in classe III - mista.</p> <p>I principali ricettori sono tutti in classe acustica IV e sono: a nord-est da edificio per civile abitazione (distanza 12 m); a sud-est, oltre viale Roma da edifici abitativi (distanza 50 m); a sud-ovest da alcuni edifici abitativi (distanza 90 m); a nord-ovest oltre i terreni coltivati e presente la ferrovia; i primi edifici abitativi distano 70 m.</p>	<p>Alterazioni del clima acustico in fase d cantiere (demolizione e costruzione) e di esercizio (attività commerciale, traffico indotto, attività residenziale).</p>	<p>Fase di cantiere: attività di demolizione delle strutture esistenti e di successiva ricostruzione altereranno lavorazioni con elevata rumorosità che dovranno essere gestite nell'ambito della gestione del cantiere, nel rispetto della normativa acustica e delle linee guida esistenti in materia.</p> <p>Fase di esercizio le principali sorgenti di emissione di rumore derivano da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli impianti a servizio dell'edificio commerciale;</li> <li>- il traffico indotto sulla viabilità esistente.</li> <li>- La relazione acustica ha analizzato nello specifico questo tema.</li> </ul>	<p>Per quanto riguarda la fase di esercizio, il progetto degli impianti dovrà perseguire la riduzione delle emissioni rumorose, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posizionamento delle sorgenti sonore (UTA, Compressori, ecc...) nei punti più lontani dalle abitazioni circostanti, sia in copertura che a terra;</li> <li>- Installazioni di macchinari a bassa rumorosità;</li> <li>- Realizzazione di barriere vegetali in grado di assolvere alla funzione di assorbimento dell'energia sonora, le quali inoltre contribuiranno alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e al miglioramento estetico-visivo dei luoghi;</li> </ul> <p>Il progetto esecutivo dovrà prevedere adeguato fonoisolamento degli infissi ed insonorizzazione degli ambienti, in particolar modo dei locali contenenti celle frigo.</p> <p>Se, nelle fasi successive, la progettazione del cantiere evidenzierà delle criticità sul lato acustico, sarà necessario prevedere elementi di mitigazione acustica (barriere fonoassorbenti fisse e/o mobili di altezza opportuna) oppure dovrà essere predisposta richiesta di autorizzazione in deroga presso il Comune di Massa.</p>



	<b>Scenario di riferimento</b>	<b>Azioni</b>	<b>Effetti ambientali</b>	<b>Mitigazioni e compensazioni</b>
Suolo e sottosuolo	Pericolosità geologica bassa, pericolosità idraulica bassa, pericolosità sismica media	Scavi e rinterrati, consumo di suolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considerati i livelli di falda non interferenti con lo scavo previsto e la tipologia di lavorazioni necessarie, non si ritiene che vi possano essere interazioni di nessun genere con l'acquifero sotterraneo.</li> <li>- La soluzione scelta per limitare l'impermeabilizzazione del suolo è l'utilizzo di calcestruzzo drenante per l'area a parcheggio.</li> </ul>	<p>Relativamente agli aspetti geologici, gli scavi previsti per la realizzazione dell'intervento saranno effettuati con opere di sostegno dei fronti di scavo appropriate in fase di cantiere progettate a partire dai dati geotecnici del terreno.</p> <p>Dal punto di vista ambientale si procederà quindi ad una analisi delle caratteristiche chimico-fisiche dei terreni scavati ai sensi delle attuali normative per verificarne l'idoneità per un possibile riutilizzo.</p> <p>Considerati comunque gli utilizzi passati ed attuali dell'area, non si ritiene probabile trovare situazioni problematiche.</p>

	<b>Scenario di riferimento</b>	<b>Azioni</b>	<b>Effetti ambientali</b>	<b>Mitigazioni e compensazioni</b>
Energia e inquinamento elettromagnetico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presenza di reti tecnologiche adeguate</li> <li>- Presenza di un elettrodotto tangente all'area</li> </ul>	La variante non prevede modifiche alle reti elettriche a servizio delle aree private e pubbliche.	E' stata verificata la compatibilità dell'intervento con la presenza dell'elettrodotto.	Il Piano Attuativo prevede di ottimizzare e contenere i fabbisogni energetici mediante l'introduzione di sistemi ed impianti atti a sfruttare le risorse rinnovabili di energia. A tal fine, verranno installati in copertura di pannelli fotovoltaici. In fase di progettazione dovranno essere predisposti gli impianti che rendano possibile il ricorso ad energia rinnovabile, almeno nelle percentuali previste dalla normativa vigente al momento della richiesta del titolo edilizio.

	Scenario di riferimento	Azioni	Effetti ambientali	Mitigazioni e compensazioni
Sistema naturale	L'area di intervento si trova proprio tra la linea ferroviaria e l'edificato recente continuo, ed è classificata come insediamento produttivo agricolo in disuso. Non è inclusa nel sistema del verde anche se confina con un'area boscata interna al tessuto urbano. Elemento naturale con valenza paesaggistica è la presenza dei filari di alberi (tigli) che affiancano Viale Roma su entrambi i lati.	Modifica al sistema naturale presente con inserimento di edifici ma anche di elementi arborei e vegetazionali appositamente studiati.	L'intervento è stato studiato dal punto di vista dell'inserimento del verde sia allo scopo di migliorarne l'inserimento paesaggistico che di mitigare gli effetti di emissioni in aria di inquinanti e rumore. La sistemazione delle aree a standard interne al lotto prevede la piantumazione di circa 70 alberi e circa 90 arbusti. La realizzazione dell'intervento comporterà anche l'abbattimento e ripiantumazione di alcuni esemplari arborei su Viale Roma per facilitare l'accesso all'area, ma anche la risistemazione del Viale per 500 metri.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inserimento nelle aree a verde di specie arboree autoctone, che abbiano maggiori potenzialità di sequestro di inquinanti;</li> <li>- abbattimento di alcuni esemplari delle alberature presenti e ripiantumazione di un numero superiore di alberi sia nelle adiacenze dell'area che in altri punti di Viale Roma oggi sguarniti, come indicato nel Quadro progettuale del Piano Attuativo e secondo la prescrizione della conferenza paesaggistica.</li> <li>- contributo perequativo comprende: il versamento degli oneri comunali (urbanizzazione primaria secondaria e costo di costruzione), l'asservimento del parcheggio ad uso pubblico a servizio della struttura commerciale, la realizzazione della riqualificazione botanica e di arredo urbano di almeno 500 m del Viale Roma su entrambi i fronti prospiciente l'area di intervento, il versamento da parte del Soggetto Attuatore di una somma per la riqualificazione del parcheggio della Piscina Comunale, sito lungo lo stesso viale Roma e la realizzazione dello spartitraffico stradale di fronte all'area di intervento, il tutto per una somma complessiva di € 1.100.000,00</li> </ul>
Paesaggio, beni architettonici e potenziale archeologico	Il PIT/PPT regionale colloca il Comune di Massa nell'ambito omogeneo di paesaggio n.2 – Versilia e Costa Apuana. Negli strumenti urbanistici comunali l'area appartiene all'"ambito di paesaggio di pianura" costituito dalla fascia di territorio pianeggiante compresa tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada A12 Genova-Livorno ed il limite pedecollinare. Viale Roma e l'area di intervento ricadono in zona tutelata ai fini del D.Lgs 42/2004, articolo 136, lettera d). L'area di intervento ricade nelle aree a potenziale interesse archeologico.	Nuove costruzioni e nuove sistemazioni a verde.	L'intervento di trasformazione tiene conto degli aspetti paesaggistici del sito a scala urbanistica. Il nuovo fabbricato commerciale si inserisce nell'area in analogia ai fabbricati esistenti e nel rispetto della morfologia del terreno, non alterando quindi la percezione delle parti da Viale Roma, e non ostruendo varchi visuali sia verso il mare che verso le Apuane, ancora di più dopo la modifica richiesta in conferenza paesaggistica. Inoltre l'abbondante piantumazione di essenze arboree coerenti con il contesto andrà a riprendere i filari esistenti su Viale Roma e a schermare e "amalgamare" i nuovi edifici nel tessuto urbano preesistente. Anche il nuovo edificio residenziale è stato progettato con una morfologia ed uno stile architettonico tali da favorire un ottimo inserimento nel contesto.	

Tutte le valutazioni sono state riassunte nella matrice di compatibilità ambientale, costruita incrociando il quadro ambientale e il quadro dei contenuti della variante al RU e Piano Attuativo, con lo scopo di fornire una visione d'insieme degli effetti ambientali.

La legenda della matrice è la seguente.

++	Effetti sicuramente positivi
+	Effetti presumibilmente positivi
	Nessun effetto
-	Effetti presumibilmente negativi
--	Effetti sicuramente negativi
C	Effetti fase di cantiere

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO		Acqua: qualità, consumo	Aria: emissioni	Acustica	Suolo: permeabilità	Inquin. elettromagnetico	Natura	Paesaggio	Socio-economico
1	Demolizione completa degli edifici esistenti		C	C				++	
2	Realizzazione di un edificio ad uso commerciale, (media struttura di vendita alimentare e non alimentare con i relativi parcheggi)	-	C	C	-	-			++
3	Creazione della viabilità interna, di aree a parcheggio e aree di carico/scarico con pavimentazione in cls permeabile		-	--					
4	Realizzazione di un edificio residenziale formato dalla riunificazione dei volumi abitativi esistenti (otto unità abitative)	-	C	C	-				
5	Piantumazione di numerose essenze arboree e arbustive all'interno del lotto		+	+			+	+	
6	Tutela e recupero degli elementi vegetazionali di pregio siti lungo Viale Roma e l'abbattimento di due alberi su Viale Roma con contestuale sostituzione con altri esemplari, a completamento dei filari esistenti		-				-	++	
7	Creazione degli accessi su Viale Roma e di uno spartitraffico su Viale Roma								+
8	Contributo perequativo (oneri comunali, asservimento del parcheggio ad uso pubblico della struttura commerciale, riqualificazione di almeno 500 m del Viale Roma, realizzazione spartitraffico, versamento somma per riqualificazione parcheggio della Piscina).						++		

Gli effetti negativi o incerti sono stati analizzati anche per le loro caratteristiche secondo questo schema:

Probabilità:	Improbabile	PRObabile	POssibile	CErto
durata e frequenza:	COntinuo	INtermittente	PEriodico	
reversibilità:	Reversibile	IRreversibile		
carattere cumulativo:	CUMulativo	Non CUMulativo		

Gli effetti contrassegnati come presumibilmente negativi fanno riferimento al consumo di risorse dovuto all'insediamento di nuove funzioni urbane e commerciali nell'area del PA; tali effetti hanno la caratteristica di essere probabili, Intermittenti, Reversibili e Cumulativi rispetto allo scenario di riferimento.

Gli effetti contrassegnati come C, ovvero relativi alla fase di cantiere, hanno tutti la caratteristica di essere probabili, periodici, reversibili e cumulativi rispetto alle condizioni esistenti.

Gli effetti negativi in fase di esercizio sono probabili/possibili/certi, intermittenti, reversibili, in alcuni casi cumulativi.

Si è potuto quindi affermare che **le azioni previste dalla variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente, e il contestuale Piano Attuativo, non determinano quindi impatti negativi significativi e non mitigabili sulle principali matrici ambientali e sulle risorse essenziali del territorio riferibili ad aria, acqua, suolo, rumore, sistema naturale, o paesaggi di valore.**

## 5. Integrazione delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato

Come spiegato nella sintesi del processo decisionale, a seguito dello svolgimento delle consultazioni previste all'articolo 25 della LR 10/2010, sono pervenuti i contributi di rilevanza ambientale da parte della Regione Toscana, che l'Autorità Competente ha inserito nel parere motivato favorevole insieme alle relative controdeduzioni e agli elaborati modificati.

I suddetti contributi sono stati esaminati puntualmente e hanno portato ad un aggiornamento e adeguamento degli elaborati del Piano e del Rapporto Ambientale.

In particolare, gli elaborati rivisti dagli uffici su proposta del progettista incaricato sono i seguenti:

- Variante Regolamento Urbanistico
  - relazione tecnica di variante
  - stralcio allegato c del RU
  - stralcio PIT
  - Scheda AREC 5.06
  - approfondimento normativo aree D. Lgs. 42/2004
  - relazione tecnica sullo stato del verde
- Piano Attuativo
  - relazione illustrativa
  - quadro conoscitivo
  - quadro progettuale
  - integrazione documentale previsionale sull'impatto acustico
- Valutazione Ambientale Strategica
  - rapporto ambientale

Si sottolinea che sono stati prodotti due elaborati di approfondimento di interesse per gli aspetti ambientali e che sono stati quindi poi integrati nel Rapporto Ambientale: una relazione tecnica sullo **stato del verde** e l'integrazione documentale previsionale sull'**impatto acustico**.

## 6. Motivazione delle scelte di piano anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

Durante il processo di progettazione degli interventi sono state necessariamente prese in esame alcune alternative che sono state valutate in funzione degli obiettivi, delle caratteristiche dell'ambito territoriale e dei vincoli esistenti.

Nello specifico sono state prese in considerazione e valutate le seguenti eventualità:

- Alternativa zero: la non-realizzazione dell'intervento;
- Alternative di assetto: la possibile configurazione degli edifici in relazione alla viabilità e alle zone di parcheggio;
- Alternative tecnologiche: l'utilizzo di tecnologie standard oppure l'adozione di standard qualitativi ambientali ed energetici qualificanti.

### Alternativa zero

La non realizzazione dell'intervento (*alternativa zero*), che è di completa iniziativa privata, avrebbe comportato l'ulteriore abbandono del lotto che già oggi presenta criticità e l'aggravamento del degrado degli edifici esistenti; si sarebbe rinunciato all'insediamento di una nuova attività produttiva e alla creazione di alcuni posti di lavoro e alla rivitalizzazione dell'area nel contesto più ampio.

### Alternative di assetto

La configurazione progettuale dell'intervento è il risultato della ricerca di un equilibrio tra le esigenze della struttura commerciale e dell'edificio residenziale e la conformazione del lotto, sia planimetrica che altimetrica. In particolare, si è valutato se recuperare e ampliare gli edifici esistenti oppure procedere alla demolizione e ricostruzione, scegliendo la seconda ipotesi; gli edifici che attualmente insistono sul lotto infatti hanno carattere di frammentarietà e scarse prestazioni energetico-ambientali, quindi non avrebbero soddisfatto i requisiti urbanistici, funzionali ed ambientali dell'intervento. Inoltre il lay out progettuale scelto ha massimizzato la distanza tra edificio commerciale ed edificio residenziale, diminuendo le possibili interferenze, ad esempio acustiche.

In sede di conferenza paesaggistica sono state ulteriormente analizzate diverse alternative di layout e di materiali; quelli scelti, soprattutto dal punto di vista planivolumetrico per l'edificio commerciale, è quello che massimizza l'inserimento nel contesto.

### Alternative tecnologiche

Le scelte tecnologiche e di materiali per gli edifici e le finiture esterne sono state infine finalizzate a minimizzare gli effetti ambientali: ne sono un esempio l'installazione di energie rinnovabili, l'utilizzo di una pavimentazione drenante (invece che impermeabile), l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, l'efficienza dell'involucro e degli impianti.