



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**Direzione Generale Diritti di cittadinanza  
e coesione sociale.**

**Settore Contabilità, Controllo e Investimenti**

Prot. N  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto:** REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA.  
Adozione del R.U. di cui alla Delib. C.C. n. 58 del 24/07/2015.  
Osservazioni ex art. 19 Legge Regionale 65/2014 .  
**Contributo del Settore / Direzione.**

Alla

Direzione Urbanistica e Politiche abitative  
Settore Pianificazione del territorio  
SEDE

Quale contributo tecnico da fornire al Comune di Massa ai sensi della L.R. 65/2014 in merito alla procedura di Adozione del Regolamento Urbanistico comunale di cui all'oggetto, si trasmette l'unita relazione che contiene gli elementi di nostra competenza.

Cordiali saluti.

Il Dirigente del Settore  
Dott. Moraldo Neri

Il Direttore  
Dott.ssa Monica Piovi

FN/--



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**Direzione Generale del Diritto alla Salute  
e delle Politiche di Solidarietà**

**Settore Finanza**  
**P.O. Programmazione Negoziata  
e Progetto Nuovi Ospedali**

Prot. N

Data 17.12.2015

**Oggetto :** REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA.  
Adozione del R.U. di cui alla Delib. C.C. n. 58 del 24/07/2015.  
Osservazioni ex art. 19 Legge Regionale 65/2014 .  
**Contributo del Settore / Direzione.**

In adempimento a quanto richiesto dal Settore Pianificazione del Territorio con nota del 11.12.2015 pervenuta via PEC, a seguito della avvenuta Adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di Massa del Regolamento Urbanistico di cui alla Delib. C.C. n. 58 del 24.07.2015, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 65/2014 sul Governo del Territorio, si forniscono di seguito elementi per la formulazione di eventuali Osservazioni.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Premesse**

Il “ *settore della sanità* ” costituisce indubbiamente un ambito di particolare rilevanza per la Regione, anche in considerazione della presenza nel territorio toscano di strutture sanitarie di grosso rilievo talvolta di livello nazionale, che presuppongono un considerevole impegno relativo alle attività correlate alla loro programmazione, finanziamento e realizzazione.

Gli effetti della programmazione nel settore sanitario, si ripercuotono in maniera significativa sulla pianificazione del territorio, investendo sia gli aspetti localizzativi che gli assetti infrastrutturali, al fine del raggiungimento dei risultati attesi in termini di qualità delle prestazioni del servizio da offrire ai cittadini.

Il quadro normativo generale di riferimento e' costituito dagli atti di programmazione-pianificazione del settore, che determinano quella che e' la strategia a livello regionale in merito all'offerta delle varie attività sanitarie, e conseguentemente alla localizzazione delle necessarie strutture sul territorio.

La realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane è contenuta da tempo negli atti di Programmazione sanitaria della Regione Toscana, a partire dal PSR 2002-2004, assieme alla previsione dei nuovi presidi di Lucca, Pistoia e Prato, nell'ambito dell'obiettivo di semplificazione della rete dei presidi ospedalieri. I Piani Sanitari successivi, hanno poi confermato l'obiettivo.

Si è quindi formata nel tempo una serie di atti di pianificazione e programmazione sanitaria, finalizzata alla realizzazione degli interventi, comprendente tra l'altro:

Delib. C.R. n. 202/2002 - “..... Programma pluriennale di interventi sanitari strategici”, Delib. C.R. n. 31/2003 - “... indirizzi alle Aziende sanitarie per l'attuazione del Programma pluriennale di interventi sanitari strategici”, l'Accordo di Programma sottoscritto in data 27/05/2004 con i

Ministeri competenti, i 4 Accordi di Programma sottoscritti in data 18/11/2005 con tutti gli enti locali ed amministrazioni interessate dalla realizzazione delle nuove strutture ospedaliere.

I quattro nuovi complessi ospedalieri, tutti già attivati ad oggi, fanno parte di un unico progetto denominato "Nuovi Ospedali", con unica procedura d'appalto e realizzazione in contemporanea.

La spesa complessiva dell'intervento risulta pari a circa 658 mil. di euro.

Il medesimo è stato attuato tramite lo strumento del Project Financing integrato con risorse dello Stato *e con risorse derivanti dalla alienazione di una parte dei beni delle Aziende Sanitarie interessate, compreso i precedenti presidi ospedalieri che via via sono stati dismessi e sostituiti con le nuove strutture.*

Quanto sopra, per evidenziare il fatto che riveste particolare importanza la valorizzazione degli immobili dismessi o da dismettere agli usi sanitari, con particolare riferimento ai vecchi complessi ospedalieri, in quanto la loro alienazione permetterà il cofinanziamento dei nuovi presidi realizzati.

A tal fine quindi risulta compito dei Comuni volta volta interessati, procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o da dismettere di proprietà delle diverse Aziende Sanitarie, determinando nuove destinazioni urbanistiche compatibili naturalmente sia con la strategia di pianificazione e sviluppo urbanistico locale, sia con la necessità di raggiungere il massimo profitto possibile dalla sua programmata alienazione.

Ciò vale naturalmente anche per l'attuale ospedale di Massa dei SS. Giacomo e Cristoforo, che dovrà essere valorizzato ed immesso sul mercato da parte della ASL1 per l'alienazione ed il reperimento delle necessarie risorse finanziarie.

A tale riguardo occorre evidenziare che, a seguito della entrata in vigore della L.R. 8/2012, è stata avviata una serie di incontri e consultazioni tra le strutture preposte della Regione, del Comune e della ASL, per formulare una concreta e condivisa soluzione per il riutilizzo del complesso ospedaliero, tramite una adeguata valorizzazione urbanistica.

A conclusione del lavoro si è pervenuti alla condivisione e sottoscrizione di due ulteriori Accordi di Programma approvati rispettivamente con DPGR n. 93/2013 e DPGR n. 134/2014 che vanno ad integrare e modificare parzialmente quanto contenuto nell'AdP originario del 2005, anche in merito alla valorizzazione di immobili della ASL1.

Si fa presente quindi e si evidenzia che le previsioni del Regolamento Urbanistico in questione devono tenere conto di quanto concordato e stabilito in sede dei tre Accordi di Programma di cui sopra, sottoscritti anche dal Comune di Massa.

In particolare, per quanto riguarda l'area del vecchio ospedale SS Giacomo e Cristoforo, l'AdP del 2013 prevede, tra l'altro, l'approvazione da parte del Comune di Massa di una Variante al PRG vigente ammessa dalle norme del Piano Strutturale, al fine della rimozione del vincolo sanitario e della valorizzazione del complesso edilizio inserendolo in zona assimilabile alla Zona B (satura), consentendo il cambio di destinazione d'uso per la parte storica vincolata, per il padiglione novecentesco, e per il recente monoblocco, seppure naturalmente con precisi vincoli e destinazioni da rispettare per interventi di restauro, risanamento conservativo, demolizione, demolizione e ricostruzione parziale.

*Complessivamente, in sintesi, la Variante doveva prevedere per l'area interessata un totale di mq. 20.000 di Superficie Utile Lorda (SUL) massima, di cui mq. 12.000 destinati a residenza; e mq. 8.000 destinati a direzionale, commerciale, servizi ed attrezzature di interesse generale (culturale, sociale, sanitario, istruzione, sportivo, ecc).*

AAOGR/271510/N.080.010 del 18/12/2015  
AAOGR/271921/N.060.030 del 18/12/2015  
n allegati: 1  
n allegati: 2  
oggetto: Regolamento Urbanistico del Comune di Massa. Adozione del RU di cui alla Delib. C.C. n. 58 del 24/07/2015. Osser  
oggetto: Comune di massa (MS) - Regolamento Urbanistico - Delib. C.C. n. 58 del 24.07.2015 di adozione del Regolamento

Tale Variante doveva essere predisposta e redatta da parte della ASL1 secondo i contenuti e le indicazioni contenute nell'AdP 2013 , e trasmessa al Comune per la necessaria approvazione.

*L'AdP del 2014 prevedeva tra l'altro che la Variante di cui sopra dovesse essere approvata dal Comune di Massa entro il 31 dicembre 2014.*

### Analisi specifica

In realtà il Comune di Massa non ha seguito la strada della Variante al PRG anticipatrice come previsto negli AA.dP 2013 e 2014 di cui sopra (già oggetto di Avviso ai sensi della L.R. 1/2005), e come avrebbero consentito le previsioni del piano Strutturale, ma ha inserito le modifiche finalizzate alla Valorizzazione dell'ex area ospedaliera nella procedura di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico; già questo ha portato ad un disallineamento nei tempi concordati in quanto normalmente la procedura di formazione e approvazione del RU è più lunga di quella relativa alla Variante al PRG, ancor più se si tiene conto delle semplificazioni contenute nella L.R. 8/2012 applicabili a simili casi.

Entrando nello specifico, si evince dalla documentazione tecnica allegata alla Delib. C.C. 58/2015 del Comune di Massa, che esiste una palese incongruenza fra gli elaborati che compongono la **Variante al PRG** per il "Recupero e Valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS. Giacomo e Cristoforo e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa" (predisposta dalla ASL 1), che è stata inglobata negli atti che compongono il Regolamento Urbanistico e ricondotta nella procedura di formazione/approvazione del medesimo, e gli elaborati tecnici che formano il **Regolamento Urbanistico** in questione.

### VARIANTE AL PRG

Nella Relazione Generale, tra l'altro, vengono richiamate per l'ex area ospedaliera, le ipotesi di valorizzazione che scaturiscono dagli AA.dP già citati, così sintetizzabili:

- restauro, risanamento conservativo della parte storica;
- demolizione delle superfetazioni e strutture incongrue;
- demolizione con parziale ricostruzione del monoblocco.

Viene indicata una impostazione progettuale come segue:

- parte storica da destinare a attrezzature collettive e a direzionale e commerciale;
- padiglione novecentesco da destinare a funzione residenziale;
- ricostruzione parziale monoblocco da destinare a funzione residenziale, commerciale, direzionale, sociale e culturale.
- Viene poi rimandato alla specifica Scheda Norma, ove sono indicate le superfici nell'area di Variante con la distinta dei diversi usi del suolo, esistenti e di progetto.

Nella Scheda Norma vengono individuate le aree di intervento, gli Ambiti di recupero e riqualificazione, gli edifici da demolire e da preservare e la normativa di dettaglio per ciascun Ambito.

Viene rappresentata la disciplina dei suoli, con l'indicazione dell'uso consentito delle varie superfici individuate, e l'indicazione delle aree per gli standard urbanistici.

Nella Tabella relativa alla "Quantificazione delle superfici nell'area di intervento a) Area Ospedale civile SSGiacomo e Cristoforo " vengono quantificate le superfici da destinare ai diversi usi, pubblici e privati.

Viene tra l'altro indicato :

SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE	MQ. 12.000
S.U.L. DIREZIONALE/COMMERCIALE/SERVIZI	MQ. 8.000

## REGOLAMENTO URBANISTICO

Nella documentazione che compone il RU, e in particolare nelle "Schede Norma degli Ambiti di intervento - allegato A", AREC.4.09 – Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo -, vengono indicati gli obiettivi dell'intervento, le destinazioni ammesse, le modalità di attuazione, e altro.

Nel paragrafo relativo a "Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico", viene prevista tra l'altro, una ***Quota di Edilizia residenziale Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq. 12.000) pari a mq. 4.000.***

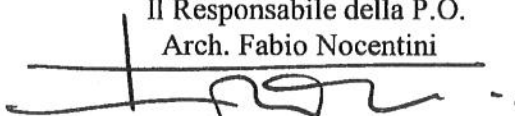
## Conclusioni

A parte la difformità in se e per se tra la documentazione di Variante e quella del RU, che andrebbe in ogni modo sanata, si fa presente che la previsione di una quota di *residenza pubblica* pari a 4.000 mq. che va a sottrarsi ai 12.000 mq. di superficie complessiva residenziale di previsione non risulta conforme a quanto contenuto nell'AdP del 2013 condiviso e sottoscritto anche dal Comune di Massa.

Tale previsione andrebbe ad incidere fortemente e negativamente sul processo di valorizzazione dell'intero complesso edilizio, propedeutico alla sua alienazione, che risulta finalizzata come già illustrato in precedenza al cofinanziamento delle opere inerenti la costruzione del Nuovo Ospedale delle Apuane.

***Si ritiene quindi che il Comune di Massa debba modificare la documentazione tecnica del Regolamento Urbanistico, uniformandola a quella predisposta dalla ASL1 e relativa alla Variante al PRG, eliminando la previsione nell'area dell'ex ospedale San Giacomo e Cristoforo della realizzazione di una superficie utile lorda pari a mq. 4.000 di residenza pubblica da sottrarre ai 12.000 mq. di residenziale complessivo.***

Il Responsabile della P.O.  
Arch. Fabio Nocentini



Arch. Fabio Nocentini / 17 Dicembre 2015





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

## Direzione Ambiente ed Energia

SETTORE "VIA - VAS - OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE  
STRATEGICO REGIONALE"

Comune di Massa  
all'Autorità Competente per la VAS

al Responsabile del Procedimento  
c.a. Arch. Vinicio Ticcianti

e p.c. Regione Toscana  
Al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio  
c.a. Arch. Antonella Turci

Al Funzionario  
c.a. Arch. Lucia Meucci

Al Direttore dell'Area Urbanistica e Politiche abitative  
Responsabile del Settore Tutela Riqualificazione  
e Valorizzazione del Paesaggio  
c.a. Ing. Aldo Ianniello

**Oggetto:** Comune di Massa (MS) – Adozione Regolamento Urbanistico e Varianti anticipatorie al PRGC - DCC n. 58 del 24/07/2015. Trasmissione atti elaborati della VAS art. 25 LR 10/10.

### Premessa

Con DCC n. 58 del 27/07/2015 - BURT n. 42 del 21/10/2015 del - il Comune di Massa ha adottato il Regolamento Urbanistico costituito dalla seguente documentazione ed elaborati allegati:

- 1 – Quadro conoscitivo
- 2 – Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività
- 3 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- 4 – Piano di Indirizzo e regolamentazione degli orari
- 5 – Studio sul settore del commercio in sede fissa
- 6 – Quadro progettuale
- 7 – Varianti anticipatrici al PRG:
  - Variante Casette
  - Variante Ospedale

### Contributo istruttorio VAS - art. 33 co. 3 LR 10/10 Indicazioni operative del 04.03.2014

Dalla presa visione del complesso degli elaborati afferenti la proposta di Regolamento Urbanistico adottato, con particolare riferimento agli elementi di criticità riportati nel Rapporto Ambientale (RA) e a quanto richiesto dalla Direttiva 2001/42/CE (All. 2 LR 10/10), si formulano le seguenti osservazioni inerenti il processo di VAS. Gli elementi di approfondimento sono segnalati anche al fine di contribuire al miglioramento della sostenibilità ambientale generale delle previsioni del RU.

- Coerenza esterna e rapporto con altri pertinenti piani e programmi (L.r. 10/2010 All.2 lett. a)
- Per il raccordo e l'integrazione dei contenuti del RU con la pianificazione sovraordinata e di settore, il RA non esplicita le valutazioni e le analisi di coerenza con i piani sovraordinati quali il PIT, PTC della Provincia di Massa ed in particolare con i Piani Regionali aventi - direttamente o indirettamente - valenza ambientale.

Si citano in primis il Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER), il Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle aree, escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), il PRRM (e il PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria), il Piano Regionale Integrato Infrastrutture della mobilità (PRIIM). Il RA riporta



un'appendice normativa dove sono citati alcuni dei suddetti piani ma non risultano esplicitate le analisi di coerenza.

Tale valutazione, nell'evidenziare l'assenza di elementi di incoerenza/contrasto, pur senza scendere in verifiche di dettaglio con gli obiettivi specifici di tali piani, avrebbe dovuto quantomeno presentare un quadro riassuntivo delle azioni ed elementi di connessione e sinergia presenti e/o integrati nella disciplina del RU derivanti dal raffronto con essi.

In particolare in riferimento ai piani di settore di competenza comunale si richiede di esplicitare la coerenza delle scelte urbanistiche con il Piano Urbano del Traffico e con il Piano Comunale di Classificazione Acustica. Si evidenzia che la valutazione di coerenza e compatibilità degli ambiti e delle aree di trasformazione pianificate nel RU, in particolare con il PCCA, deve essere effettuata prima della sua approvazione, in modo da verificare la necessità di una contestuale variante allo stesso. Si rileva invece che tale verifica è inserita fra le Mitigazioni e Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni (Allegato A Schede Norma pag. 8) e quindi rimandata alla fase attuativa degli interventi.

- **Coerenza tra Schede norma del RU e analisi della VAS**

Nel RA sono state redatte le schede di valutazione per ciascun ambito di intervento (AC, ACO, AREC, ARU) previsto nelle schede norma del RU. Per ciascuna area di trasformazione proposta è associata una scheda di valutazione che risulta essere dettagliata rispetto all'analisi dell'area e alla morfologia territoriale, rispetto agli impatti stimati a livello quantitativo - fabbisogno idrico, afflussi fognari, produzione RSU -, rispetto alle criticità e misure di mitigazione e prescrizioni previste.

Si rileva che a seguito di una valutazione ambientale focalizzata sulle aree oggetto d'intervento (la sezione 3 riporta la disamina dei vincoli paesaggistici rispetto al PIT Paesaggio), le schede norma del RU non recepiscono integralmente tali contenuti con particolare riferimento agli interventi e misure di mitigazione previsti dal RA.

Si chiede di portare a coerenza le schede norma con l'esplicita indicazione del rispetto delle condizioni, misure e prescrizioni alle trasformazioni degli ambiti di intervento indicate nel RA e dagli esiti della VAS.

- **Area Ronchi/ Poveromo**

In relazione alla trasformazione disciplinata nella Scheda Norma ACO 6.01 Ronchi-Poveromo (sup. fondiaria 173.896 mq) in cui è previsto il completamento dell'area con l'edificazione residenziale si evidenziano le seguenti considerazioni.

L'intervento deve poter coniugare le esigenze di completamento dell'area assumendo quali priorità la valorizzazione del contesto ambientale e paesaggistico in cui si inserisce, la tutela delle peculiarità vegetazionali presenti, oltreché la risoluzione delle criticità ambientali evidenziate dalla VAS (RA criticità generali del Quadro Conoscitivo ambientale pag. 61. e scheda di valutazione pag. 692).

La valutazione evidenzia importanti carenze delle infrastrutture fognarie e della rete idrica associata a fenomeni di ristagno e la necessità della messa in sicurezza del reticolo idraulico. In ottemperanza a quanto previsto dalle NTA del RU all'art. 33 co. 2 "molte aree risultano soggette a criticità sotto il profilo idrogeologico e di non capacità di drenaggio delle acque piovane. I margini per il possibile completamento del tessuto insediativo, previsto dal PS, sono pertanto subordinati al rispetto dei valori paesaggistico/ambientali, al superamento delle criticità idrogeologiche e all'adeguamento delle reti fognarie e di smaltimento delle acque" e dagli esiti della valutazione, si ribadisce l'importanza di predisporre da parte dell'amministrazione comunale, prima dell'approvazione del RU, lo Schema di assetto per l'adeguamento delle infrastrutture a rete e la definizione degli interventi necessari per il superamento delle criticità idrogeologiche.

La scheda norma ACO 6.01 dovrebbe recepire integralmente le Misure di mitigazione e prescrizioni riportate nella scheda di valutazione (RA Sez. 3 pag. 709).



- Valutazione degli effetti delle Zone per Servizi Tecnologici – Aree T del Quadro Progettuale

Il RU prevede numerose aree inserite nel territorio urbanizzato e destinate a Servizi tecnologici (zone T) nelle quali è possibile realizzare impianti quali depuratori, centrali elettriche ed idroelettriche, impianti di trattamento rifiuti, acquedotti ed altri. Si evidenzia che nel RA non è presente alcuna analisi e valutazione ambientale riguardo all'insediamento delle tipologie impiantistiche enucleate e previste nelle aree selezionate.

Considerando che trattasi di localizzazioni impiantistiche che potrebbero determinare interferenze con l'edificato esistente e problematiche ambientali di un certo rilievo, si ritiene necessario un'approfondimento valutativo in tal senso. In particolare la valutazione dovrebbe quantomeno dar conto, attraverso la verifica dei piani di settore ambientali e degli strumenti attivati sul territorio (piano dei rifiuti, presenza di siti contaminati, stato delle bonifiche, presenza di recettori sensibili, vicinanza ad aree con presenza di beni culturali ecc.), dell'insussistenza di interferenze e criticità di rilievo rispetto ad un intorno significativo, ponendo le condizioni per l'inserimento degli impianti sopra menzionati.

- Valutazione a livello di macro-aree ed effetti cumulativi (All. 2 LR 10/10 lett. h)

In generale si evidenzia la mancanza di un quadro della valutazione che attesti la sostenibilità delle previsioni e trasformazioni per porzioni territoriali più ampie. Le schede definiscono aspetti di dettaglio e prescrizioni focalizzandosi sulle singole aree oggetto d'intervento senza riportare il quadro d'insieme delle valutazioni e degli effetti ambientali a livello di macro-aree. La visione dall'alto che prenda in esame la sommatoria delle previsioni è fondamentale per supportare le scelte anche in relazione agli effetti cumulativi che potrebbero generarsi rispetto ad altre previsioni o progetti in corso nel territorio comunale (ad es. nella fascia costiera come si interfacciano le previsioni di recupero delle ex-colonie ed il Piano attuativo degli arenili).

In relazione alle varianti al PRGC vigente che sono state adottate contestualmente al Regolamento Urbanistico, si evidenzia quanto segue.

- Variante Ospedale "SS Giovanni e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari in attuazione all'AdP 2013 DPGR n. 210/2005

Si rileva che la documentazione tecnica adottata afferente il Quadro conoscitivo e Quadro progettuale, la Scheda norma e gli elaborati di VAS, ha un buon livello di approfondimento e di dettaglio in quanto si focalizza sulle aree oggetto di intervento e recupero dell'ospedale e consente di inquadrare con chiarezza i temi della variante, gli ambiti d'intervento e il dimensionamento, che risulta coerente ai contenuti dell'AdP approvato con DPGR n. 466 del 9/06/2014.

Parallelamente il RA specifico allegato, oltre a specificare gli obiettivi di natura urbanistica oggetto della variante tra cui, in primis, recuperare e valorizzare gli ambiti ed immobili localizzati in ambito urbano, risolvere criticità dovute alla mancanza di aree per la sosta e di scarsa accessibilità, valorizzare il Parco pubblico di Monte Pasta, individua specifici obiettivi di sostenibilità ambientale che risultano ben integrati nella disciplina per l'attuazione degli interventi negli ambiti di recupero e riqualificazione.

Nel RA sono valutati gli effetti su tutte le componenti ambientali e, per i 5 ambiti di riqualificazione, sono approfonditi i rischi di impatto a livello di cantiere e le potenzialità ed opportunità del progetto per la riqualificazione ambientale delle aree. La valutazione ambientale ha come esito la redazione di linee guida strutturate per tematiche ambientali (atmosfera, ambiente idrico, suolo e sottosuolo, rumore...) che risultano integrate quali prescrizioni ai fini della sostenibilità ambientale nella scheda norma allegata che risulta molto dettagliata.

Premesso quanto sopra si osserva quanto segue:

1. Per l'intervento in oggetto il RU prevede la Scheda norma AREC.4.09 "Ospedale San Giacomo e Cristoforo" che presenta contenuti parzialmente diversi da quella, contestualmente adottata, afferente la Variante Ospedale. Dato che si profila una incoerenza interna al RU, in particolare in riferimento al recepimento delle linee guida indicate nel RA e puntualmente recepite nella scheda norma allegata alla Variante che tiene conto





degli esiti della fase preliminare di VAS, si richiede di portare a coerenza i contenuti della scheda norma. In particolare dovranno essere recepiti gli interventi di mitigazione e compensazione ivi previsti quali prescrizioni ai fini della sostenibilità ambientale ed essere confrontati ed, eventualmente integrati, con le ulteriori misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella scheda di valutazione per l'AREC 4.09 (pag. 447 – 451) nel RA allegato al RU.

2. Inoltre, considerando che l'intervento di demolizione è di portata significativa (in particolare per l'Ambito 1 – Ambito di demolizione e riqualificazione), che nel complesso gli effetti attesi di maggior criticità ambientale sono collocabili nella fase di cantiere e che, situandosi all'interno del centro storico si potrebbero determinare problemi connessi alle polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico, come ulteriore misura per la sostenibilità dell'intervento si ritiene che debba essere redatto un accurato Programma delle Demolizioni che, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, contenga:

- una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;
- la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;
- adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio;
- l'individuazione dei siti di conferimento del materiale e l'analisi dei percorsi dei mezzi in modo da minimizzare le interferenze con il traffico cittadino.

• Parziale variante al PRG - Supermercato Esselunga (DGC n. 101/2015)

La documentazione adottata e trasmessa agli enti non contiene gli elaborati tecnici inerenti la variante in oggetto denominata "Supermercato Esselunga" e lo specifico Rapporto ambientale come per la variante Ospedale. Tale variante è stata avviata (DGC n. 101/2015) ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 e art. 23 l.r. 10/2010 ed ha pertanto concluso le consultazioni in ambito VAS per la fase preliminare. Le NTA del Regolamento Urbanistico, all'art. 39 co. 3 "grandi strutture di vendita", identificano l'ambito di trasformazione ARU "Esselunga" disciplinato nella scheda norma ARU 5.21 a cui corrisponde la scheda di valutazione.

Si evidenzia che la scheda di valutazione ARU 5.21 Esselunga V.le Roma non riporta l'esito delle consultazioni della fase preliminare e non contiene gli elementi di approfondimento e di valutazione previsti nel Documento preliminare come, ad esempio, la valutazione degli effetti sul sistema della viabilità e le soluzioni alternative individuate per il potenziamento infrastrutturale e viabilistico, sul clima acustico, sull'ecosistema urbano, sul patrimonio storico e culturale ed altri.

Si chiede all'Autorità competente di tener conto del presente contributo nel proprio parere motivato. Si ricorda inoltre che secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 10/10, il provvedimento di approvazione del RU è accompagnato da una Dichiarazione di sintesi in cui dovrà essere indicato in che modo si è tenuto conto delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato espresso dall'autorità competente, dando le motivazioni delle scelte poi effettuate anche rispetto alle possibili alternative individuate nell'ambito del processo di VAS.

A conclusione di quanto sopra esposto il Settore è a disposizione per gli eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni.

Cordiali saluti,

La Dirigente Responsabile  
Arch. Carla Chiodini

Il funzionario: Arch. Sandra Pratesi  
Tel. 055 438 4310 email: [sandra.pratesi@regione.toscana.it](mailto:sandra.pratesi@regione.toscana.it)