

N	PUNTO	PROT.	DATA PROT.	NOMINATIVO	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO	PARERE UFFICIO	PROPOSTA ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DI CONTRODEDUZIONE	ESPRESSIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	ESPRESSIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
1	1.1	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, nella redazione del Quadro Conoscitivo e del Rapporto Ambientale, vengano esplicitamente considerate e richiamate le criticità ambientali già individuate nei procedimenti di VAS pregressi e nei relativi monitoraggi, in quanto tali informazioni costituiscono un obbligo ai sensi dell'art. 29, comma 6, della L.R. 10/2010 e sono fondamentali per garantire la coerenza e la continuità dei processi di valutazione ambientale.	ACCOGLIBILE	Dal punto di vista urbanistico il Quadro Conoscitivo è stato aggiornato con il riferimento al PS adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2025 (rif. All. 1 – Relazione Generale, par. 2 e 6). Dal punto di vista ambientale, nel Rapporto Ambientale sono state richiamate le criticità ambientali individuate nei procedimenti di VAS interessanti l'area oggetto di variante (rif. Par. 3.2.5.1 e 3.2.6.1)	All.1 – Relazione Generale, par. 2 e 6 All.13 - Rapporto Ambientale, par. 3.2.5.1 e 3.2.6.1		
1	1.2	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di dettagliare con precisione i contenuti della variante, evidenziando le modifiche rispetto alla scheda norma vigente, specificando ad oggi quali parti sono state realizzate e le loro dimensioni, indicando il nuovo dimensionamento previsto e le destinazioni delle nuove costruzioni in quanto non è possibile farsi un'idea precisa della consistenza della variante rispetto allo stato vigente poiché i dati quantitativi sono stati specificati solo parzialmente	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, all'interno dell'Allegato 1 – Relazione Generale è stato suddiviso il dimensionamento della scheda norma nelle diverse destinazioni funzionali (rif. Paragrafo 7); la completezza dei dati su superfici specifiche e indici urbanistici sarà oggetto della futura strumentazione urbanistica (nuovo Piano Strutturale, Piano Operativo e Piano Attuativo).	All.1 – Relazione Generale, par. 7		
1	1.3	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di specificare l'entità delle superfici delle aree destinate a parco pubblico, altre eventuali aree a verde, parcheggio, viabilità e di dettagliare gli indici urbanistici/edilizi specialmente in relazione al consumo di suolo (SC, percentuale di superficie coperta, ecc.) e alla dotazione di standard.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, nel Rapporto Ambientale è stato integrato il paragrafo 5.2.3.4. Si precisa che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la specificazione del dimensionamento per diverse destinazioni e degli indici urbanistico-edilizi specialmente in relazione al consumo di suolo.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.3.4.		
1	1.4	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, in fase di Rapporto Ambientale (RA), venga approfondito e implementato il Quadro Conoscitivo delle componenti ambientali già redatto nel DP, integrando le criticità pertinenti emerse nei procedimenti di VAS pregressi e nei relativi monitoraggi, in quanto le informazioni attualmente disponibili risultano parziali, non aggiornate e non sufficientemente riferite alle condizioni ambientali attuali del territorio comunale e dell'area di variante.	ACCOGLIBILE	Il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale contiene già al capitolo 4 gli approfondimenti richiesti in fase di avvio del procedimento.			
1	1.5	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che venga effettuata una caratterizzazione ambientale puntuale dell'area di variante, analizzando la permeabilità dei suoli, il ruolo dell'area nel sistema del verde urbano e nelle connessioni ecologiche a scala territoriale, in quanto solo disponendo di tali dati sarà possibile valutare correttamente la sostenibilità delle previsioni e la coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo. Si sottolinea che la componente "suolo" non è stata analizzata nel DP, nonostante la variante preveda un aumento delle superfici edificate e impermeabilizzate (nuova struttura polivalente, deposito e parcheggio multipiano).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	Il Rapporto Ambientale contiene già al suo interno un paragrafo di analisi della componente suolo (rif. Par. 4.7). In risposta all'osservazione sono stati inseriti all'interno del Rapporto Ambientale i paragrafi 3.4.4.2 e 3.4.4.3.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 3.4.4.2 e 3.4.4.3.		
1	1.6	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, nel Rapporto Ambientale, vengano individuate azioni concrete e misure di miglioramento ambientale di competenza comunale, volte a evitare un ulteriore peggioramento dello stato delle risorse ambientali (in particolare aria, acqua e suolo), in quanto gli obiettivi di sostenibilità richiamati nel DP risultano condivisibili ma generici e non direttamente riferiti alle criticità specifiche del territorio interessato.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	Il Rapporto Ambientale contiene già al suo interno un paragrafo di analisi degli effetti della variante sulle componenti ambientali (par. 5.2.3), che, in parziale accoglimento della osservazione, è stato integrato nei sottoparagrafi 5.2.3.1 e 5.2.3.4. E' stato inoltre inserito il paragrafo 5.2.8 "indicazioni e obiettivi specifici di mitigazione". Si precisa che le azioni concrete di miglioramento ambientale saranno oggetto della futura pianificazione (PO e Piano Attuativo)	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.3.1 e 5.2.3.4		
1	1.7	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che le analisi di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vengano integrate con la verifica rispetto al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA), ai sensi degli articoli 9-11 delle sue NTA.	ACCOGLIBILE	In accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato nei paragrafi 3.2.9 e 3.3.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 3.2.9 e 3.3.		
1	1.8	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, nel RA, vengano analizzati diversi scenari progettuali alternativi, anche con dimensioni differenziate, in relazione agli effetti sulle principali componenti ambientali (risorsa idrica, qualità dell'aria, acustica, suolo, viabilità e sistema insediativo), in quanto la variante riguarda l'ampliamento e la riqualificazione di una struttura esistente.	NON ACCOGLIBILE	La variante in quanto tale non introduce trasformazioni sostanziali ma si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.			
1	1.9	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che, in fase di RA, venga sviluppato un focus specifico sulla risorsa suolo, mettendo in relazione le caratteristiche e criticità ambientali dell'area, i dati quantitativi (superfici occupate da nuove costruzioni, pavimentazioni, aree verdi) e le diverse soluzioni progettuali, in quanto la valutazione del DP non approfondisce adeguatamente gli effetti della variante sull'impermeabilizzazione dei suoli, nonostante l'area sia in parte sovrapposta al corridoio ecologico fluviale del Fosso dell'Abate, soggetto a processi di compromissione della continuità ecologica. Tale approfondimento dovrà essere condotto in coerenza con gli obiettivi europei di azzeramento del consumo netto di suolo entro il 2050, secondo i principi stabiliti dalla Commissione Europea	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	Il Rapporto Ambientale contiene già al suo interno un paragrafo di analisi della componente suolo (rif. Par. 4.7). In risposta all'osservazione, è stato integrato il paragrafo 5.2.3.4. Si precisa che le precise prescrizioni ambientali saranno oggetto della futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) .	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.3.4.		

1	1.10	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si ricorda che nel Rapporto Ambientale sia data esplicita evidenza di come tutti i contributi pervenuti nella fase preliminare siano stati presi in considerazione nel processo di valutazione, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. d bis) della L.R. 10/2010.	ACCOGLIBILE	Tutti i contributi pervenuti nella fase preliminare sono stati valutati nel Rapporto Ambientale con specifico riferimento ad ognuno di essi, assicurando trasparenza e tracciabilità del procedimento decisionale, in conformità all'art. 24, comma 1, lett. d bis) l.r. 10/2010.			
1	1.11	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel RA venga definito uno specifico obiettivo ambientale e una strategia dedicata alla salvaguardia e implementazione del corridoio ecologico in corrispondenza del Fosso dell'Abate, individuando precisamente in cartografia tale corridoio ecologico, assegnandogli una dimensione funzionale alla continuità ecologica. Inoltre tale strategia di salvaguardia dovrà essere orientata alla creazione di una rete ecologica a scala comunale-territoriale e che nella NTA venga introdotta una specifica norma di tutela.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8; inoltre è stato integrato il paragrafo 9 per quanto attiene ai parametri di monitoraggio. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.12	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel RA venga redatto un progetto complessivo del verde per l'intera area di variante, comprendente il corridoio ecologico, le aree a parcheggio e le aree a verde, in quanto tale strumento è necessario per rafforzare il ruolo del verde come elemento di qualificazione ambientale, migliorare il rapporto con gli insediamenti esistenti e connettere il sistema locale del verde urbano con la rete ecologica territoriale. Il progetto dovrà favorire la continuità ecologica e contribuire alla riqualificazione dei margini urbani.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.13	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede nella fase del RA che venga formulato uno specifico obiettivo ambientale volto a garantire la non incidenza negativa della variante sulla qualità e quantità dei corpi idrici sotterranei, e che siano individuate azioni concrete per la tutela delle risorse idriche superficiali, in quanto l'area di intervento confina con il Fosso dell'Abate e dovranno essere recepite come prescrizioni nelle NTA.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.14	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di analizzare valutando ipotesi alternative, le relazioni tra il sistema della viabilità esistente e il nuovo sistema dell'accessibilità veicolare dell'area, dei parcheggi e della sosta al fine di valutare se tale sistema nel complesso favorisca il decongestionamento attenuando la pressione veicolare, e di individuare opportune mitigazioni.	NON ACCOGLIBILE	La variante in quanto tale non introduce trasformazioni sostanziali ma si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente viabilistica.			
1	1.15	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che il RA individui e perfezioni criteri, misure e prescrizioni per garantire elevati standard qualitativi e ambientali delle trasformazioni urbanistico-edilizie. In particolare, dovranno essere specificati: target di risparmio idrico ed energetico e livelli minimi di produzione da fonti rinnovabili (FER) e indirizzi per la protezione e sistemazione dei suoli, finalizzati a ridurre l'impermeabilizzazione e a ottimizzare l'uso del suolo.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.16	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si richiede di considerare la previsione anche in funzione della riduzione dell'effetto "isola di calore estiva", in particolare dovranno essere considerate le caratteristiche delle superfici pavimentate (strade carrabili e aree destinate a parcheggio) e le caratteristiche delle aree a verde.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.17	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel Rapporto Ambientale venga integrata una valutazione completa della resilienza climatica urbana, comprendente l'analisi dei principali rischi climatici pertinenti al territorio (siccità, desertificazione, incendi, tempeste di vento, precipitazioni estreme, flash flood), le capacità adattive dell'intervento proposto e l'individuazione di misure progettuali di mitigazione e adattamento, come la realizzazione di rain garden e infrastrutture verdi multifunzionali; tale valutazione dovrà fare riferimento agli orientamenti tecnici della Commissione Europea (GU UE 16.09.2021) per infrastrutture a prova di clima, in quanto l'integrazione sistematica della resilienza climatica è indispensabile per garantire che le trasformazioni urbanistiche previste dalla variante siano sostenibili, sicure e coerenti con gli obiettivi europei di adattamento ai cambiamenti climatici.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8; inoltre è stato integrato il paragrafo 9 per quanto attiene ai parametri di monitoraggio. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
1	1.18	66101	21/07/2025	Regione Toscana (Avvio VAS – Fuori Termine)	Si chiede che nel Rapporto Ambientale venga descritta e dettagliata la struttura del sistema di monitoraggio, evidenziando in particolare come esso si integri con il monitoraggio ambientale progressivo della variante RU e del RU approvato nel 2014, e come consenta di fornire dati significativi per i cicli di pianificazione successivi; si richiede inoltre che il sistema preli particolare attenzione alle componenti ambientali già critiche nell'area di variante e che includa indicatori specifici, come il ruolo del verde urbano, quale parametro significativo per la valutazione ambientale.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8; inoltre è stato integrato il paragrafo 9 per quanto attiene ai parametri di monitoraggio. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	Al.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		

2	2.1	81784	10/09/2025	ARPAT	Si suggerisce di prevedere l'introduzione di aree a verde per mitigare l'effetto "isola di calore" dell'insediamento, da realizzazione con specie preferibilmente a basso fabbisogno di acqua.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 5.2.8. Si rimanda alla futura pianificazione (PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.8.		
3	3.1	84870	19/09/2025	Autorità Idrica Toscana	Si richiede di integrare il Rapporto Ambientale della variante con i contenuti dell' "Accordo di Programma per la tutela delle foci fluviali e delle acque marine costiere della riviera apuversiliense" ed in particolare con le azioni dell'art. 2 dello stesso.	ACCOGLIBILE	In accoglimento dell'osservazione, il Rapporto Ambientale è stato integrato con il paragrafo 3.2.10.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 3.2.10.		
4	4.1	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che nel Rapporto Ambientale siano esplicitamente menzionati e considerati i contenuti del contributo fornito dal Settore scrivente in Fase Preliminare (prot. n. 0587896 del 25/07/2025), in quanto tali osservazioni evidenziavano criticità potenziali legate alla consistenza della variante e alle trasformazioni previste, e il loro mancato inserimento rappresenta una lacuna nella procedura di VAS.	ACCOGLIBILE	Le osservazioni contenute nel contributo pervenuto all'Ente con prot. 66101 del 21/07/2025 sono state analizzate e menzionate nella documentazione di variante qualora ritenute accoglibili o parzialmente accoglibili.			
4	4.2	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che il Rapporto Ambientale definisca in maniera precisa la consistenza della variante, includendo: la superficie esistente (SE), la SE di progetto, le destinazioni delle nuove costruzioni, le aree a parco e verde pubblico, le aree destinate a parcheggio e viabilità, gli indici urbanistici/edilizi e la dotazione di standard, in quanto senza tali informazioni non è possibile valutare gli impatti sul consumo di suolo e sulle altre risorse ambientali. (vedi 1.2 e 1.3)	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, all'interno dell'Allegato 1 – Relazione Generale è stato suddiviso il dimensionamento della scheda norma nelle diverse destinazioni funzionali (rif. Paragrafo 7); inoltre, nel Rapporto Ambientale è stato integrato il paragrafo 5.2.3.4. Si precisa che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la specificazione del dimensionamento per diverse destinazioni e degli indici urbanistici/edilizi.	Allegato 1 – Relazione Generale, par. 7 All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.3.4.		
4	4.3	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che la variante venga valutata in termini di consumo di suolo, considerando che gran parte dell'area (86.888 mq) risulta attualmente ineditificata e frammentata, in quanto anche all'interno del Territorio Urbanizzato, l'occupazione di nuovo suolo potrebbe avere effetti significativi sulla sostenibilità ambientale e deve essere coerente con gli obiettivi europei di azzeramento del consumo di suolo netto al 2050.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, nel Rapporto Ambientale è stato integrato il paragrafo 5.2.3.4. Si precisa che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la specificazione del dimensionamento per diverse destinazioni e degli indici urbanistici/edilizi specialmente in relazione al consumo di suolo.	All.13 - Rapporto Ambientale, par. 5.2.3.4.		
4	4.4	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che venga verificata la coerenza tra il dimensionamento della variante e quello del PS vigente, anche considerando le nuove previsioni del PS adottato con DCC n.30 del 30/07/2025, in quanto il PS definisce le strategie di sviluppo e i dimensionamenti del territorio e garantisce la sostenibilità ambientale complessiva delle trasformazioni previste.	ACCOGLIBILE	In accoglimento dell'osservazione, all'interno dell'Allegato 1 – Relazione Generale è stata verificata la coerenza tra il dimensionamento della variante e quello del PS vigente, anche considerando le nuove previsioni del PS adottato con DCC n.30 del 30/07/2025 (Paragrafo 8); inoltre, nel Rapporto Ambientale è stato inserito il paragrafo 3.2.5.1.	Allegato 1 – Relazione Generale, par. 8		
4	4.5	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che siano specificati i dettagli relativi agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in quanto solo così sarà possibile valutare se gli interventi rientrano nei limiti di sostenibilità ambientale definiti dal Piano Strutturale e dalla normativa vigente (L.R. 10/2010, art.5 bis).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	In parziale accoglimento dell'osservazione, nell'Allegato 5 – Scheda Norma, all'interno del paragrafo 7 è stata inserita specifica prescrizione affinché lo strumento di attuazione della scheda stessa (Piano Attuativo) venga assoggettato a procedimento di VAS al fine di tenere conto degli specifici interventi in esso previsti. Si precisa che la variante si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovo PS, PO e Piano Attuativo) la specificazione degli interventi di dettaglio.	Allegato 5 – Scheda Norma, par. 7		
4	4.6	86690	24/09/2025	Regione Toscana – Settore VAS e Vinca	Si chiede che il Rapporto Ambientale valuti esplicitamente scenari progettuali alternativi in relazione alla qualità ambientale (risorsa idrica, qualità dell'aria, acustica, impermeabilizzazione e contaminazione dei suoli) e all'incidenza sulla viabilità e sul sistema insediativo, e che consideri il carattere cumulativo degli effetti della variante, in quanto tale valutazione non risulta effettuata nel RA e costituisce un elemento essenziale per la completa valutazione ambientale strategica.	NON ACCOGLIBILE	La variante non introduce trasformazioni sostanziali ma si limita a localizzare funzioni pubbliche, demandando alla futura pianificazione (nuovi PS, PO e Piano Attuativo) la definizione degli elementi di dettaglio anche sulla componente ambientale.			