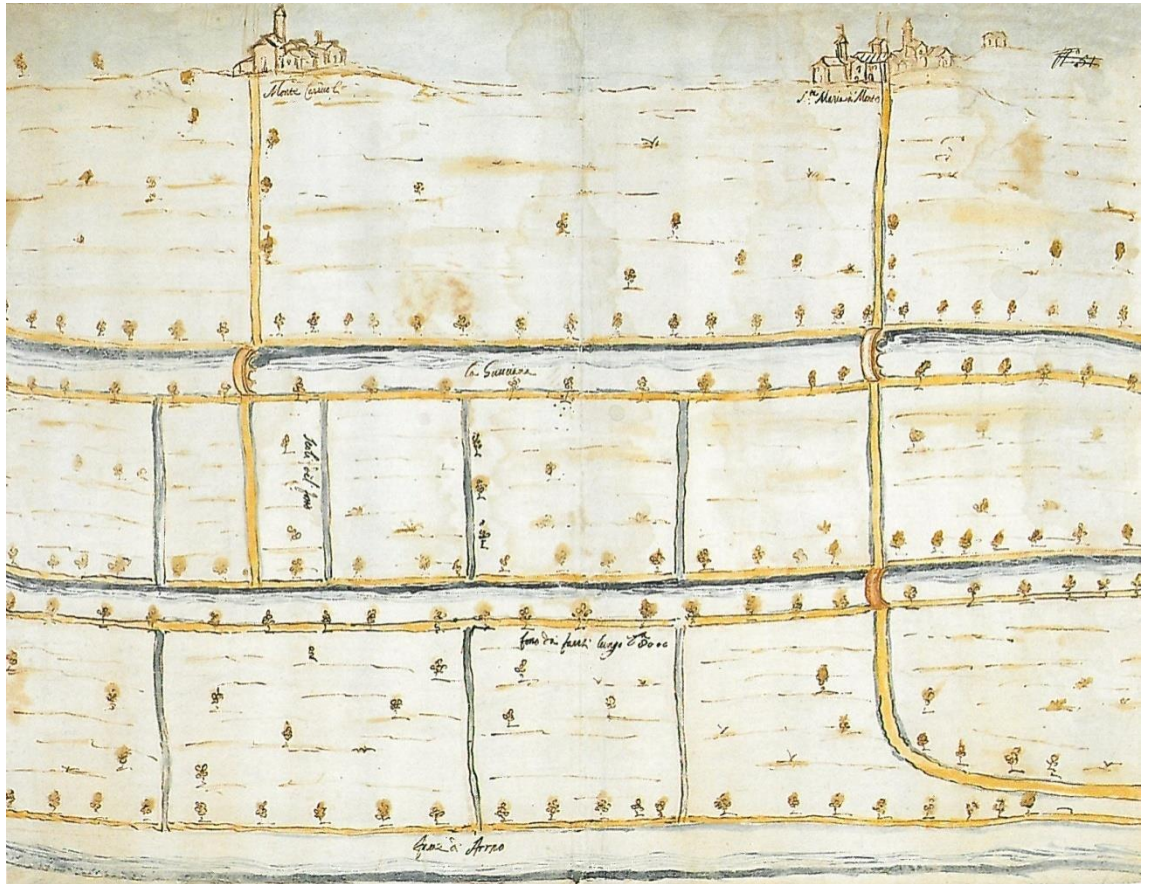




**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco: Ilaria Parrella**

**Ass. Urbanistica: Silvano Melani**

### SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Antonio Pellegrino

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

**AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:**

Arch. Paola Pollina

### PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa  
(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:  
Arch. Chiara Ciampa  
Geogr. Laura Garcés

### V.A.S.

Dott. Agr. Guido Franchi  
(Studio franchimartinelliagronomi)

### STUDI IDRAULICI

Ing. Nicola Croce

### STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Marco Redini  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti

## **Rapporto Ambientale**

Luglio 2014

## Sommario

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELLE FASI DI VALUTAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>7</b>
<b>4. RIPUBBLICAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE VAS .....</b>	<b>7</b>
<b>5. ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA/INTERNA .....</b>	<b>13</b>
<b>6. ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE.....</b>	<b>13</b>
<b>7. MONITORAGGIO DELLE PARTI RIPUBBLICATE DEL PS.....</b>	<b>19</b>

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998. Il Piano Strutturale ed a seguire il Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n. 89 del 20.11.2000, hanno scontato da subito una serie di limiti d'impostazione derivanti dalla natura "ibrida" del nuovo strumento, i cui contenuti erano ancora fortemente legati alla forma del PRG tradizionale più che alla nuova articolazione del piano comunale indicata dalla legge regionale. L'Amministrazione Comunale, consapevole di tale situazione, a partire dal 2003 ha dato corso ad un graduale processo di revisione ed aggiornamento della strumentazione urbanistica, sia relative a tematiche specifiche (varianti P.S. del 2004/2005 per l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva – P.I.P. – e a servizi) che all'adeguamento della disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE (variante R.U. del 2007) ed alla previsione di un Programma di Riquilibrato Insediativo relativo ai nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli (varianti al R.U. del 2008 e successive).

L'adeguamento parziale e progressivo degli atti urbanistici ha consentito di rispondere alle esigenze più urgenti manifestate in questi anni dal tessuto sociale ed economico locale, disciplinando con scelte a carattere per lo più puntuale le potenzialità di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti civili e produttivi, ma non ha ovviamente potuto e voluto modificare il quadro di riferimento complessivo, tuttora ancorato al Piano Strutturale del 1998.

Nel corso degli ultimi anni è emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo della profonda evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento (entrata in vigore della L.R. 1/05 e dei relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., ecc.), ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistico-territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.

In considerazione di ciò, con Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010 è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e il contestuale avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. n.10/2010.

In base a quanto previsto dall'art. 5bis, comma 1, lettera c) della Legge Regionale n. 10/2010 modificata dalla Legge Regionale n. 6 del 22 febbraio 2012, il nuovo strumento urbanistico del

Comune rappresentato dal Piano Strutturale deve essere obbligatoriamente soggetta a Valutazione Ambientale Strategica.

L'Amministrazione Comunale con la Del. C.C. n 58 del 28.12.2012 ha approvato la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale delle previsioni del regolamento urbanistico vigente ex art. 55 l.r.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Successivamente con Del. C.C. n. 11 del 21.03.2013 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale avviando così la revisione complessiva di tutti gli strumenti urbanistici.

A seguito della ripubblicazione in autotutela della Variante di Monitoraggio del RU, con Del. C.C. n.80 del 28.11.2013 il Comune di Santa Maria a Monte ha integrato e approvato la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale delle previsioni del regolamento urbanistico vigente ex art. 55 l.r.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

In tabella viene schematizzato l'iter di pianificazione territoriale del Comune di Santa Maria a Monte a partire dal Piano Strutturale 1998.

<b>ATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA</b>	<b>RIFERIMENTI DELIBERA</b>
Piano Strutturale Comunale	<i>Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998</i>
Regolamento Urbanistico Comunale	<i>Del. C.C. n. 89 del 20.11.2000</i>
Variante al PS "Aree produttive"	<i>Del. C.C. n. 80 del 27.10.2005</i>
Variante al R.U. di ridefinizione interna alle UTOE	<i>Del. C.C. n. 24 del 20.03.2007</i>
Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale	<i>Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010</i>
Variante anticipatrice al P.S. in materia di commercio	<i>Del. C.C. n. 14 del 29.03.2011</i>
Variante di monitoraggio al R.U – adozione	<i>Del. C.C. n. 41 del 27.09.2012</i>
Variante di monitoraggio e revisione quinquennale delle previsioni del R.U. - approvazione	<i>Del. C.C. n.58 del 28.12.2012</i>
Adozione P.S.	<i>Del. C.C. n. 11 del 21.03.2013</i>
Variante di monitoraggio e revisione quinquennale delle previsioni del R.U. – approvazione in seguito a ripubblicazione in autotutela	<i>Del. C.C. n.80 del 28.11.2013</i>

## 2. DESCRIZIONE DELLE FASI DI VALUTAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Alla luce della necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione, il Comune di Santa Maria a Monte con Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010 ha approvato l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e il contestuale avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10.

Nell'ambito del procedimento di VAS, visto che il territorio di Santa Maria a Monte è interessato dal Sito di Interesse Regionale "S.I.R. 63 – Cerbaie", è stato necessario redigere la **Valutazione di incidenza** ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. n. 56/2000.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. Toscana n. 10/2010, il Comune di Santa Maria a Monte ha individuato gli Enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia, ai quali ha trasmesso il documento iniziale per i contributi:

- Regione Toscana, Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali, Area Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Pisa, Area Pianificazione del Territorio;
- URTAT di Pisa;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Soprintendenza per le Province di Pisa e Livorno;
- Azienda Usl n. 5 di Pisa – Dipartimento di Prevenzione Zona Valdera;
- A.R.P.A.T. Dipartimento Provinciale di Pisa e di Montopoli Valdarno;
- ATO 2 Basso Valdarno;
- Acque s.p.a. Servizi Idrici;
- Enel distribuzione Toscana Energia s.p.a.;
- ENEL rete gas;
- Telecom Italia
- Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio e di Bientina
- Geofor s.p.a.;
- A.T.O. Toscana Costa;

In tabella vengono riportati i contributi e le osservazioni pervenute nella tempistica prevista dalla L.R. n. 10/2010;

ENTE	PROTOCOLLO
ARPAT	n. 15199 del 25/10/2010
USL 5 – Dipartimento Prevenzione	n. 14335 del 05/11/2010
ATO 2 Basso Valdarno	n. 14605 del 12/11/2010
Provincia di Pisa – U.O. Aree Protette	n. 14747 del 16/11/2010
Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio	n. 14869 del 17/11/2010
Regione Toscana – Settore Programmazione Forestale	n. 14869 del 17/11/2010
Partito Socialista Italiano – Sezione di Santa Maria a Monte	n. 16405 del 28/12/2010
Acque SpA	n.16132 del 20/12/2010
Provincia di Pisa – U.O. Idraulica	n. 440 del 17/01/2011
Provincia di Pisa – Servizio Viabilità	n. 448 del 17/01/2011
Provincia di Pisa – U.O. Pianificazione Urbanistica e SIT	n. 450 del 17/01/2011
Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno	n. 9823 del 11/08/2011

In base all'art. 24 della L.R. n. 10/2010 è stato redatto il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica secondo quanto previsto dall'Allegato 2 della legge appena citata. In particolare sono stati descritti gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e le relative azioni del Piano Strutturale; sono state valutate le coerenze con altri piani e/o programmi correlati (coerenza esterna); è stato dettagliato lo stato attuale dell'ambiente in relazione alle modifiche apportate dal Piano; sono state individuate le risorse ambientali interessate, gli indicatori e la check-list per la raccolta dei dati; sono state descritte le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che oggetto di interazione; sono state individuate e descritte le problematiche ambientali esistenti pertinenti al Piano, vista la presenza di un'area SIC che interessa parte del territorio comunale; sono stati individuati i punti di fragilità emergenti dallo stato dell'ambiente; sono state descritte le trasformazioni previste dal Piano ed effettuato uno studio per valutare l'impatto di queste trasformazioni sulle risorse ambientali; sono state individuate le prescrizioni per impedire, ridurre, compensare al meglio gli impatti negativi significativi ed infine indicata la fase del monitoraggio. Contestualmente all'adozione del Piano Strutturale avvenuta con Del. C.C. n. 11 del 21.03.2013 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottare il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica e lo Studio di Incidenza. Ai termini di legge a seguito della pubblicazione sul BURT è stato

indicato il tempo di 60 giorni per i contributi e le osservazioni, successivamente prorogato alla scadenza dalla nuova Amministrazione Comunale.

Il procedimento amministrativo si concluderà con l'approvazione in Consiglio Comunale del Piano Strutturale.

Il presente elaborato si rende necessario in quanto l'accoglimento dell'Osservazione di Ufficio proposta dall'Amministrazione Comunale ha previsto la necessità di ripubblicare il dimensionamento del PS (Art. 18 delle NTA e Schede Norma UTOE per parte relativa) in modo da poter essere nuovamente oggetto di contributi ed osservazioni anche ai fini della procedura di VAS.

### **3. QUADRO CONOSCITIVO**

A seguito dell'adozione del PS non sono pervenute osservazioni e contributi dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e privati cittadini in riferimento al quadro conoscitivo del Rapporto Ambientale nell'ambito del procedimento di VAS.

Dall'adozione del PS, in data 21.03.2013, alla sua approvazione, sono stati approvati due Piani sovraordinati: il Piano di Gestione delle Cerbaie in data 20.01.2014 e la variante al PTC della Provincia di Pisa per la disciplina del territorio rurale in data 26.02.2014. L'approvazione di tali strumenti di pianificazione non ha comportato modifiche riguardanti il quadro conoscitivo dei Piani adottati sopra citati, sulla base dei quali era stato redatto il Rapporto Ambientale del PS adottato.

Alla luce di ciò si ritiene opportuno, per quanto al quadro conoscitivo del presente elaborato di rifarsi al PS adottato.

### **4. RIPUBBLICAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE VAS**

Di seguito si riporta in corsivo uno stralcio della "RELAZIONE TECNICA - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Piano Strutturale di cui alla D.C.C. n. 11 del 21 marzo 2013 – Cap. 6" dalla quale emergono le motivazioni tecniche che hanno portato alla ripubblicazione di parte del PS.

#### ***“Modifiche al dimensionamento***

*-Modifica/integrazione delle Norme art.16 relative tabelle in materia di dimensionamento, tali per cui l'A.C. ritiene opportuna una specifica ripubblicazione; entrando nel merito:*

#### **Dimensionamento Residenziale**

*Nell'osservazione dell'ufficio tecnico comunale è stata rilevato che “in ragione della forte limitazione in riferimento al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, si ritiene*

*opportuno riconsiderare lo stesso dimensionamento alla luce delle esigenze di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle zone collinari” (Osservazione d'Ufficio, punto 6). A seguito dell'osservazione, sono state effettuate le seguenti considerazioni:*

*1) Il Piano Strutturale adottato prevede per le UTOE appartenenti al Sistema Territoriale Collinare un dimensionamento disponibile per eventuali interventi di nuova edificazione pari a 98 abitanti insediabili, a fronte di una popolazione già insediata di circa 3255 abitanti (sono state considerate le UTOE 1b – Via di Bientina, 1c – Via Melone, 2 – Falorni/Paniaccio, 3 - Cerretti e 4 - Tavolaia, con l'esclusione dell'UTOE 1a – Santa Maria a Monte in quanto non assimilabile agli altri insediamenti collinari). Tale potenzialità, pari a circa il 3% di incremento insediativo, costituisce certamente una opportuna limitazione alle possibilità di espansione urbanistica degli insediamenti collinari, in coerenza con gli obiettivi di P.S. rivolti al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente.*

*2) Tuttavia è opportuno precisare che, nella valutazione delle effettive potenzialità di riqualificazione e completamento degli insediamenti urbani esistenti, il P.S. adottato ha necessariamente preso atto delle indicazioni del Piano di Gestione del SIR Cerbaie, anch'esso all'epoca adottato dalla Provincia di Pisa, che ponevano un divieto assoluto di nuovi interventi edilizi in tutte le aree ricadenti nel perimetro di competenza, indipendentemente dalla loro natura rurale o urbana. Si ricorda in proposito che l'area del SIR Cerbaie interessa una porzione rilevante del Sistema Territoriale Collinare, pari a circa il 64% della superficie territoriale complessiva.*

*3) Le indicazioni del Piano di Gestione hanno subito una modifica rilevante e sostanziale in sede di approvazione da parte del consiglio provinciale, avvenuta nel gennaio 2014, che ha aperto alla possibilità di modesti interventi edificatori all'interno delle aree urbanizzate esistenti e finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto. Tali interventi sono stati ritenuti sostenibili se ricompresi in una soglia massima di incremento rispetto alle superfici attualmente edificate non superiore al 5% complessivo delle aree urbane già individuate dagli strumenti urbanistici comunali.*

*Questa modifica al Piano di Gestione (strumento sovraordinato al piano urbanistico comunale) induce di conseguenza alla riconsiderazione del dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per le aree collinari, ritenendo opportuno prendere atto di queste ulteriori potenzialità di trasformazione per le aree ricadenti nel SIR, originariamente non ricomprese nel dimensionamento delle UTOE e del Sistema Territoriale di appartenenza.*



4) Prendendo quindi a riferimento per l'intero Sistema Collinare il parametro del 5% individuato dal Piano di Gestione (il quale, essendo sostenibile per le aree ricadenti nell'area protetta, appare a maggior ragione sostenibile anche per quelle esterne) sono stati ricavati i seguenti dati:

Superfici edificate nelle aree urbane (ossia destinate dal vigente RU a destinazioni urbane e ricadenti nelle UTOE 1b, 1c, 2, 3 e 4 del PS adottato ): mq 160.849 (Dati ricavati da estrapolazione GIS a partire dai volumi esistenti, pari a mc 482.547)

Quota superfici ad effettiva destinazione residenziale, stimata non inferiore al 90% del totale:  
144.764 mq

Incremento potenziale del 5% attraverso nuovi interventi edilizi: mq 7.238

Abitanti insediabili a seguito di tale incremento sulla base del parametro di P.S. (42,5 mq/ab.):  
 $7.238/42,5 = 170$  abitanti

Abitanti insediabili già previsti dal PS adottato attraverso nuovi interventi edilizi: 98 ab.

Potenzialità aggiuntiva da recepire nel dimensionamento di P.S. =  $170 - 98 = 72$  abitanti

Ne consegue un adeguamento del dimensionamento residenziale teorico per le UTOE del Sistema Territoriale collinare pari a 72 abitanti, ovvero ad un incremento di circa lo 0,5% della popolazione attualmente residente nel territorio comunale ed al 2% della popolazione residente nel territorio collinare.

Tale adeguamento è stato sottoposto alle necessarie verifiche in sede di VAS e Valutazione di incidenza ed è stato ritenuto, per la sua contenuta entità, coerente con gli obiettivi di P.S. di tutela e valorizzazione del sistema territoriale collinare e sostenibile rispetto allo stato delle risorse evidenziato dal Rapporto Ambientale, fermi restando gli indirizzi di PS prioritariamente rivolti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché alla riduzione del consumo di suolo per nuovi insediamenti.

Vengono di conseguenza modificati:

- L'art. 18 delle NTA (Dimensionamento), con relative tabelle;
- le schede e le tabelle relative alle UTOE 1b, 1c, 2, 3 e 4.

#### Dimensionamento Industriale, Artigianale e Commerciale

Con l'Osservazione dell'Ufficio tecnico comunale sono stati rilevati "alcuni errori materiali nelle tabelle di verifica del dimensionamento residuo di PS relativo agli insediamenti produttivi e commerciali, per cui si ritiene necessario rettificare tali errori ed adeguare conseguentemente le quantità indicate negli elaborati di PS" (Osservazione d'Ufficio, punto 7).

*E' stata effettivamente riscontrata la presenza di alcuni errori materiali nella determinazione dei parametri di dimensionamento relativi a tali funzioni, ed in particolare nella stima del dimensionamento residuo del P.S. vigente di cui alle pagg. 40 e 41 della Relazione di Piano.*

*Tale stima è stata effettuata trasponendo, con criteri necessariamente empirici, i parametri di Superficie Territoriale e Volume (individuati dal P.S. e dal R.U. vigenti) in Superficie Utile Lorda (in conformità alle disposizioni del Regolamento 2R di attuazione della L.R. 1/05). In particolare: "Adottando come criterio orientativo l'extrapolazione dei parametri urbanistici applicati dal R.U. per le aree di espansione produttiva (ovvero 30% della superficie territoriale ST per standard e 50% della superficie fondiaria SF edificabile con altezza massima pari a 10 m) alle superfici territoriali individuata dal P.S., ne risulta:*

*1 mq ST = 1 \* 0,3 \* 0,5 \* 10 = 1,5 mc ovvero, dividendo per h=10m: 1 mq = 0,15 mq Sul" (dalla pag. 40 della Relazione di P.S.).*

*L'errore materiale sta nell'involontaria inversione del parametro da portare in riduzione per le aree a standard (0,7 anziché 0,3), con la conseguenza di un parametro finale pari a 0,15 invece che 0,35 come corretto. Ovvero:*

*1 mq ST = 1 \* 0,7 \* 0,5 \* 10 = 3,5 mc ovvero, dividendo per h=10m: 1 mq = 0,35 mq Sul*

*Ne consegue che, fermi restando le disposizioni di P.S. circa la conferma senza incremento delle previsioni produttive e commerciali già previste dal P.S., le effettive quantità residue sono pari a:*

*per gli Insediamenti industriali e artigianali 70.000mq*

*per gli Insediamenti commerciali 45.000mq*

*Data la significativa differenza quantitativa rispetto a quello adottato, il dimensionamento risultante dalla rettifica dell'errore materiale (comunque corrispondente a quello già pianificato dallo strumento urbanistico comunale vigente) è stato sottoposto alle necessarie verifiche in sede di VAS ed è stato ritenuto coerente con gli obiettivi di P.S. di riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti e sostenibile rispetto allo stato delle risorse evidenziato dal Rapporto Ambientale, in quanto localizzato all'interno di ambiti produttivi esistenti e già totalmente o parzialmente dotati di infrastrutture ed opere di urbanizzazione. In questo senso è opportuno precisare che, a seguito del contributo della Regione Toscana, è stata contestualmente stralciata la possibilità di ubicazione di grandi strutture di vendita nel territorio comunale, con conseguente riduzione dei possibili impatti urbanistici ed infrastrutturali.*

*Dimensionamento Turistico Ricettivo*

*Nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale si rileva che “il P.S. Adottato prevede tra i propri obiettivi la valorizzazione turistica del territorio comunale (cfr Art. 5), da attuare nel rispetto dei suoi valori culturali e paesaggistici e prioritariamente attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché l'incentivazione di attività turistiche compatibili quali forme di promozione economica del territorio collinare”; tale obiettivo costituisce peraltro elemento centrale tra le scelte di programmazione della nuova amministrazione comunale.*

*Considerando la tendenza di crescita dell'offerta ricettiva comunale (dal 2002 al 2012 incremento del 255% dei posti letto) il dimensionamento adottato appare, in un'ottica di medio/lungo periodo, commisurato alle esigenze di sviluppo ed ampliamento delle strutture ricettive esistenti (alberghiere ed extra-alberghiere), ma insufficiente ad offrire la possibilità di insediamento ad eventuali ulteriori polarità turistiche capaci di ampliare significativamente l'offerta ricettiva del territorio (nuove strutture alberghiere, albergo diffuso e/o campeggi).*

*Si propone quindi di rivedere il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. adottato per le attività turistico-ricettive, adeguando la previsione decennale di incremento rispetto alla capacità ricettiva esistente ad un tasso di crescita paragonabile a quello riscontrato nell'ultimo decennio (+ 255%), ovvero intorno al 200% e quindi pari a 400 posti letto complessivi. Dovranno comunque essere specificati criteri ed indirizzi per l'eventuale localizzazione e disciplina delle attività di campeggio in fase di RU, in modo da garantirne la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale” (Osservazione d'Ufficio, punto 6).*

*A seguito dell'osservazione, sono state effettuate le seguenti considerazioni:*

*1) Il quadro conoscitivo individua la tipologia e la distribuzione delle attività turistico ricettive presenti nel territorio comunale (alberghi e strutture ricettive extra alberghiere). I dati evidenziano una capacità complessiva di circa 200 posti letto, di cui circa 150 all'interno di strutture di tipo alberghiero. Il Piano Strutturale, sulla base delle potenzialità complessive di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente nel territorio collinare ed in considerazione della significativa possibilità di crescita della capacità di accoglienza rispetto alle realtà territoriali vicine, prevede la riqualificazione e lo sviluppo della fruizione turistica e dell'offerta ricettiva, privilegiandone una localizzazione diffusa ed integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, agriturismo, ecc.), nonché potenziando e valorizzando le polarità turistico ricettive già esistenti sul territorio. L'incremento massimo di capacità ricettiva previsto nel territorio comunale dal P.S. adottato è quantificato in 200 nuovi posti letto oltre i servizi connessi, realizzabili attraverso alberghi o*

*residenze turistico alberghiere, come definite dalla L.R. 42/00. Almeno il 70% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio il dimensionamento degli interventi previsti, avendo come riferimento una superficie utile lorda per posto letto di 20 mq comprensiva dei servizi connessi e complementari. Non sono inclusi in tale dimensionamento i posti letto delle strutture extra alberghiere integrate alla residenza (bed & breakfast, affittacamere) e degli agriturismi, in quanto non assimilabili a strutture ad esclusiva funzione ricettiva e collegati ad interventi diffusi sul territorio.*

*2) L'adeguamento del dimensionamento turistico ricettivo richiesto con Osservazione dell'Ufficio potrebbe essere utile, in una prospettiva di medio-lungo periodo, a garantire effettive potenzialità di sviluppo per eventuali nuove polarità turistiche, con particolare riferimento a strutture di campeggio, per le quali in effetti sono pervenute all'Amministrazione comunale manifestazioni di interesse, richieste ed osservazioni. L'allineamento del dimensionamento con il trend di crescita decennale rilevato dal quadro conoscitivo è stato sottoposto a verifica in sede di VAS ed è stato ritenuto coerente con gli obiettivi di P.S. di valorizzazione turistica del territorio comunale e sostenibile rispetto allo stato delle risorse evidenziato dal Rapporto Ambientale.*

*3) Si ritiene comunque opportuno individuare specifici criteri e condizioni l'eventuale localizzazione e disciplina delle attività di campeggio in fase di RU, in modo da garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio, con particolare attenzione alle zone collinari. In particolare, si propone di limitare la dimensione di eventuali campeggi ad un carico massimo di 50 piazzole e di consentirne l'ubicazione nel territorio rurale solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricolo-forestali o se all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini. In relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali dell'ambito d'intervento il RU dovrà definire adeguati parametri e requisiti volti a garantire il corretto inserimento delle strutture ricettive, anche in riduzione rispetto alle vigenti leggi in materia.*

*Vengono di conseguenza modificati:*

- L'art. 11 comma 10 delle NTA (Sistema Funzionale degli Insediamenti);*
- L'art. 18 delle NTA (Dimensionamento), con relative tabelle.*
- Le schede UTOE*

## **Conclusioni**

*Le modifiche e le integrazioni apportate al Piano Strutturale a seguito delle controdeduzioni effettuate non incidono in generale su aspetti sostanziali dello strumento di pianificazione adottato, mantenendosi coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, anzi integrandone opportunamente in alcuni casi il quadro conoscitivo e l'impianto normativo.*

*Una considerazione a parte deve essere riservata alle modifiche apportate al dimensionamento delle funzioni residenziali, produttive e ricettive (in parte riconducibili ad errori materiali e ad adeguamenti a piani sovraordinati, per la cui descrizione puntuale si rimanda al punto precedente), che anche se di fatto coerenti con il quadro strategico di Piano, per la loro complessiva incidenza quantitativa hanno reso necessaria una specifica integrazione delle procedure di valutazione (VAS), con conseguente pubblicazione degli elaborati modificati ai sensi della L.R. 1/05 e L.R. 10/10 e s.m.i”.*

## **5. ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA/INTERNA**

L'analisi della coerenza esterna ha lo scopo di valutare le scelte indicate dal nuovo strumento urbanistico in relazione al contesto programmatico esistente valutando se gli obiettivi e le azioni previste e delineate nel nuovo Piano Strutturale siano coerenti con gli indirizzi previsti da altri Piani e/o Programmi vigenti, valutando in maniera opportuna le possibili interazioni.

La coerenza interna ha invece lo scopo di esaminare e verificare l'esistenza di eventuali contraddizioni tra i vari livelli di pianificazione rappresentati da obiettivi generali, specifici e le rispettive azioni all'interno del Piano stesso.

Per questa fase si è ritenuto opportuno rimandare all'analisi effettuata nell'ambito del Rapporto Ambientale del PS adottato in quanto la ripubblicazione riguarda la rimodulazione del dimensionamento residenziale, industriale, artigianale, commerciale e turistico/ricettivo, senza determinare modifiche agli obiettivi generali/specifici ed alle azioni previste dal PS adottato.

## **6. ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE**

Nel presente capitolo saranno analizzate le possibili interazioni delle scelte di rimodulazione degli insediamenti in rapporto alle risorse ambientali in particolare:

- ✓ incremento del 100% dei posti letto del turistico-ricettivo (400 posti complessivi);

- ✓ incremento di 72 nuovi abitanti nel residenziale dovuti all'adeguamento del PS adottato rispetto a quanto stabilito dal Piano di Gestione delle Cerbaie, esclusivamente per le UTOE che ricadono all'interno del Sistema Territoriale Collinare;
- ✓ incremento di 44.000 mq di SUL dell'insediamento industriale-artigianale;
- ✓ incremento di 25.500 mq di SUL dell'insediamento commerciale.

Ogni modifica sarà opportunamente analizzata in relazione al dimensionamento degli insediamenti esaminando contestualmente, se presente, l'incidenza sulle singole UTOE nei confronti delle risorse ambientali.

Laddove saranno individuate interferenze negative nei confronti delle principali risorse ambientali si procederà all'indicazione di opportune misure di mitigazione finalizzate alla riduzione degli effetti negativi.

#### **DIMENSIONAMENTO INSEDIAMENTI**

La rimodulazione prevista rispetto al PS adottato dovrà tener di conto di quanto già specificato nel Rapporto Ambientale adottato che riportiamo integralmente di seguito:

*“L'analisi del quadro conoscitivo dell'ambiente, in particolare della risorsa acqua e le considerazioni riportate nel contributo tecnico di Acque SpA, evidenziano come le principali interazioni negative e pressioni dovute al nuovo carico urbanistico siano relative alla risorsa acqua per quanto concerne la dotazione del sistema fognario comunale.*

*Il Piano Strutturale indica le previsioni ed il dimensionamento del nuovo carico urbanistico ma non ha l'obiettivo di individuare la localizzazione e la tipologia delle aree destinate a nuova espansione.*

*È opportuno prevedere che nell'ambito del Regolamento Urbanistico sia posta particolare attenzione alla scelta ed alla localizzazione delle aree di nuova espansione residenziale privilegiando le aree già dotate di servizi a rete (fognature, rete idrica, energia elettrica etc.).*

*Si rende comunque necessario prevedere l'adeguamento del sistema fognario nelle aree abitate di crinale.”*

#### ✓ INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In tabella viene riportato un prospetto delle previsioni sul dimensionamento dell'insediamento residenziale oggetto di ripubblicazione. Per chiarimento la colonna "Da nuovo edificato" riunisce la somma dei nuovi interventi di previsione (PS adottato + PS ripubblicato).

UTOE	POPOL. ATTUALE	POPOLAZIONE IN PREVISIONE				POPOLAZIONE COMPLESSIVA
		DA NUOVO EDIFICATO	DA RIGENERATI E RICONVERSIONE	DA RECUPERO E AMPLIAMENTO	TOT.	
1	3255	120	44	156	320	3575
2	1585	55	16	76	147	1732
3	831	35	15	32	82	913
4	74	10	3	6	19	93
5	3234	150	320	200	670	3904
6	184	12	10	12	34	218
7	674	40	12	40	92	766
8	1576	150	60	96	306	1882
9	487	0	0	10	10	497
<b>TERR. RURALE</b>	1387	0	20	172	192	1579

POPOLAZIONE ATTUALE	POPOLAZIONE IN PREVISIONE				POPOLAZIONE COMPLESSIVA
	DA NUOVO EDIFICATO	DA RIGENERATI E RICONVERSIONE	DA RECUPERO E AMPLIAMENTO	TOTALE IN PREVISIONE	
13287	572	500	800	1872	15159

INCREMENTO POPOLAZIONE	DA NUOVO EDIFICATO	DA RIGENERATI E RICONVERSIONE	DA RECUPERO E AMPLIAMENTO
14,1 %	30,5 %	26,7 %	42,8%

L'incremento dei 72 abitanti viene spalmato sull' UTOE-1 Santa Maria a Monte (esclusivamente sull'UTOE 1B ed 1C), UTOE-2 Insediamenti delle colline centrali, UTOE-3 Cerretti e UTOE-4 Tavolaia; questo valore è il risultato dato dall'allineamento della soglia massima teorica dell'incremento del nuovo edificato, dal 3% al 5%, come normato dallo strumento di pianificazione sovraordinato (Piano di Gestione delle Cerbaie).

Tale adeguamento di 72 abitanti incide di circa mezzo punto percentuale sulla popolazione attualmente residente nell'intero territorio del Comune di Santa Maria a Monte e di due punti percentuali se viene considerata esclusivamente la popolazione residente nel territorio collinare.

Le tabelle sopra riportate mostrano come in base al dimensionamento rimodulato sia previsto un aumento della popolazione attuale da 13.287 abitanti a 15.159 abitanti complessivi pari ad un incremento percentuale di circa il 14,1%, lo 0,1% in più dell'incremento del PS adottato.

Se analizziamo il rapporto tra l'aumento di nuovi abitanti (nuovo edificato) in relazione alla popolazione attuale per ogni singola UTOE, emergono risultati poco rilevanti in quanto il valore medio è pari all'1,5%:

- UTOE-1 Santa Maria a Monte: circa 0,9%;
- UTOE-2 Insediamenti delle colline centrali: circa 1,1%;
- UTOE-3 Cerretti: circa 1,8%;
- UTOE-4 Tavolaia: circa 5,4%.

Il dato dell'UTOE 4 si discosta dal valore medio anche se l'incremento del 5,4% equivale all'aumento di soli 4 nuovi abitanti.

Appare chiaro che la possibile attuazione di tali previsioni, essendo già stata valutata nell'ambito della procedura di VAS che ha accompagnato la redazione del Piano di Gestione delle Cerbaie e contemplata all'interno della normativa che regola il piano stesso, non vada ad influire sulle peculiarità ambientali, poiché il parametro individuato dallo strumento di pianificazione sovraordinato (5% dell'incremento del nuovo edificato) risulta sostenibile per il territorio ricadente nel SIR/SIC, tanto più per le aree esterne.

Da rilevare che le indicazioni del Piano di Gestione del SIC/SIR prevedono che questo incremento sia indirizzato verso un completamento del tessuto residenziale esistente senza incorrere in frammentazione e modifiche degli habitat di pregio esistenti (vedi Tav. 10 Piano di Gestione SIC) su aree che allo stato attuale afferiscono al tessuto urbano.

L'incremento che si viene ad attuare con questa previsione insediativa in adeguamento al Piano di Gestione delle Cerbaie non altera i risultati del RA adottato in quanto viene a completare un ambito già strutturato.

#### ✓ INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Per quanto agli insediamenti industriali ed artigianali la rettifica dell'errore materiale del dimensionamento consiste in un incremento di 44.000 mq di SUL rispetto al PS adottato, di fatto corrispondente a quello già pianificato dallo strumento urbanistico comunale vigente. Tale incremento riguarda aree produttive già consolidate per tali insediamenti ricomprese nell'ambito del polo produttivo di Ponticelli (UTOE n. 9) ed in parte nell'UTOE n. 5 per la necessità di consolidamento e riqualificazione dell'insediamento artigianale/industriale di Montecalvoli Basso. Si ritiene che tali interventi non vadano ad interferire negativamente, in quanto si tratta di aree con forte presenza di opere di urbanizzazione. Bisogna tener conto che, a seguito del contributo della Regione Toscana, è stata contestualmente esclusa la possibilità di collocazione di grandi strutture di



vendita nel territorio comunale, con conseguenziale riduzione dei possibili impatti negativi urbanistici ed infrastrutturali.

Si ritiene che ci sia un aggravio sulla risorsa idrica a causa dell'incremento previsto di cui il nuovo RU dovrà farsi carico di approfondimenti. La correzione dell'errore numerico non comporterà comunque sottrazione di suolo ma permetterà un completamento dell'infrastrutturazione delle UTOE interessate. Per quanto alle altre risorse analizzate si ritiene che l'interazione sia non significativa.

✓ INSEDIAMENTI COMMERCIALI (medie strutture)

Per quanto agli insediamenti commerciali la rettifica dell'errore materiale del dimensionamento consiste in un incremento di 25.500 mq di SUL rispetto al PS adottato, di fatto corrispondente a quello già pianificato dallo strumento urbanistico comunale vigente. Tali aree sono ricomprese: nell'UTOE-1A Santa Maria a Monte Capoluogo, nell'UTOE-1B Via di Bientina, nell'UTOE-5 Montecalvoli, nell'ambito del polo produttivo UTOE-8 Ponticelli ed UTOE-9 Ponticelli Area produttiva. L'incremento totale di 25.500 mq di SUL viene ridistribuito nell'UTOE interessate come riportato di seguito:

- incremento di 350 mq di SUL nell'UTOE-1A Santa Maria a Monte Capoluogo pari all'1% circa;
- incremento di 350 mq di SUL nell'UTOE-1B Via di Bientina pari all'1% circa;
- incremento di 2.000 mq di SUL nell'UTOE-5 Montecalvoli pari all' 8% circa;
- incremento di 2.000 mq di SUL nell'UTOE-8 Ponticelli pari all' 8% circa;
- incremento di 21.000 mq di SUL nell'UTOE-9 Ponticelli Area Produttiva pari all' 82%.

Risulta chiaro che la maggior parte dell'incremento per la localizzazione di insediamenti commerciali corrispondenti a medie strutture di vendita, ai sensi della L.R. 28/05 e s.m.i., sia stato ridistribuito prevalentemente nell'UTOE-9 Ponticelli Area produttiva. Tale area risulta già consolidata per tali insediamenti con una forte presenza di opere di urbanizzazione; pertanto si ritiene che tali interventi non vadano ad interferire apportando modifiche sostanziali.

Si ritiene che ci possa essere un'interazione negativa con la risorsa idrica in conseguenza delle possibili diverse attività lavorative che si insedieranno, oggi non prevedibili dal PS. In sede di formazione del RU se ne dovrà tenere di conto.

## ✓ INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Le previsioni della rimodulazione del dimensionamento dell'insediamento turistico-ricettivo prevedono un incremento del numero di posti letto fino a 400 complessivi. Di questi, una parte sono destinati ad alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) privilegiando per almeno il 70% il recupero del patrimonio edilizio esistente sul tutto il territorio comunale ed per il 30% da nuove edificazioni, mentre la restante porzione è destinata a campeggio con il limite di carico massimo di 50 piazzole.

Di seguito si riporta dettagliatamente la distribuzione dei posti letto complessivi previsti e la relativa percentuale:

- 63 posti letto nell'UTOE-1A Santa Maria a Monte Capoluogo pari al 15,75% del totale
- 75 posti letto nell'UTOE-8 Ponticelli pari al 18,75% del totale
- 62 posti letto nell'UTOE-9 Ponticelli Area produttiva pari al 15,5% del totale
- 200 posti letto nel territorio rurale pari al 50% del totale.

### **Territorio interno all'UTOE**

La previsione di 200 posti letto prevede una dislocazione equilibrata sulle 3 UTOE. La porzione relativa al nuovo edificato si ritiene debba essere prevista in zone già strutturate in modo da minimizzare gli interventi di urbanizzazione.

Per quanto concerne la risorsa idrica, il RU dovrà prevedere forme di accumulo di acqua proveniente dai pluviali che potrà essere utilizzata per la linea sanitaria e per eventuali necessità di adacquamento delle aree a verde delle strutture ricettive realizzate.

Per quanto alle altre risorse analizzate si ritiene che l'interazione sia non significativa poiché le UTOE dove ricadono gli interventi di previsione risultano già ampiamente antropizzate e strutturate.

### **Territorio Rurale**

La previsione di 200 posti letto potrà riguardare interventi di recupero del PEE, interventi di nuova edificazione ed i campeggi.

Fermo restando alle disposizioni del Regolamento di attuazione del Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo 18/R e della L.R. 23 marzo 2000, n. 42, in merito alla risorsa acqua si ritiene che vi sia un'interazione negativa, pertanto sarà compito del RU disporre su eventuali forme alternative di approvvigionamento idrico per tale attività.

Altro fattore limitante per tali attività in territorio rurale è il consumo di suolo. Si ritiene opportuno che le strutture e infrastrutture che generano impermeabilizzazione del suolo vengano sottoposte a maggior approfondimenti.

Per quanto riguarda l'impatto dovuto all'inquinamento luminoso (insegne, luci delle resedi ed altro) si ritiene necessario che vengano adottati criteri progettuali che contemplino luci diffuse e rivolte verso il basso.

In merito agli impatti sul paesaggio appare necessario che le tipologie architettoniche delle nuove edificazioni siano inserite nel contesto in cui ricadono e comunque secondo quanto prevederà il RU. La presenza di attività turistico-ricettive in aree oggi rurali e/o naturalizzate potrebbe rappresentare un facile approvvigionamento di cibo per la fauna selvatica autoctona, pertanto il RU dovrà indicare le strategie di mitigazione.

Le norme del PS prevedono inoltre di limitare la dimensione dei campeggi ad un numero massimo di 50 piazzole e di consentirne l'ubicazione nel territorio rurale solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricolo-forestale. Dal momento che buona parte del territorio rurale ricade all'interno del perimetro del SIC Cerbaie, appare opportuno confrontare tale indicazione con le norme del Piano di Gestione che regolano tali attività:

*“Art.7 – Campeggio e bivacco*

*1. All'interno del SIC, nelle aree di proprietà pubblica, ovvero in quelle private, non è permessa la pratica del campeggio e del bivacco al di fuori delle aree appositamente attrezzate, senza il consenso del proprietario o del gestore del fondo.*

*2. L'Ente gestore può concedere, dietro richiesta, nelle aree di cui ha la disponibilità, l'autorizzazione alla pratica del campeggio e del bivacco.”*

Si ritiene che trattandosi di aree agricole, il consumo di suolo debba essere minimizzato e che il RU preveda modalità di fruizione dei mezzi meccanici e criteri per le aree di sosta dei mezzi stessi.

Per quanto alle altre risorse analizzate si ritiene che l'interazione sia non significativa.

## **7. MONITORAGGIO DELLE PARTI RIPUBBLICATE DEL PS**

La fase di monitoraggio dello strumento di pianificazione urbanistica comunale rappresenta un punto molto importante della Valutazione Ambientale Strategica, esso ha lo scopo di controllare l'evoluzione nel tempo delle scelte previste nel Piano Strutturale in particolare riguardo agli effetti prodotti ed alla verifica del grado di realizzazione degli obiettivi prefissati e delle azioni programmate.

Per quanto concerne l'attività di monitoraggio, la scelta degli indicatori ed i parametri di misura si rimanda a quanto dettagliato nell'ambito del Rapporto Ambientali del PS adottato.