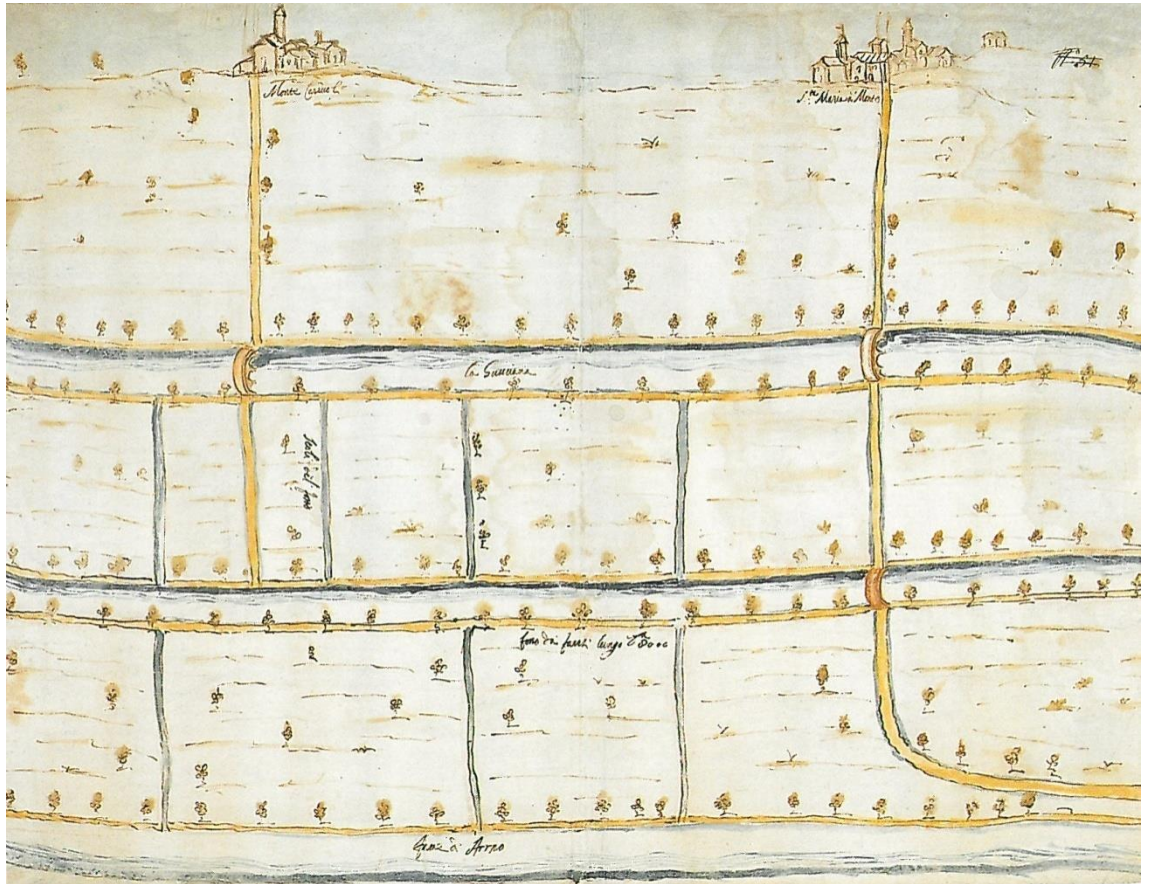




**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



**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

***Sintesi non Tecnica***

Luglio 2014

## Sommario

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ITER DI PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>4. RIPUBBLICAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE VAS .....</b>	<b>3</b>
<b>5. ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE .....</b>	<b>6</b>

## **1. PREMESSA**

Il presente elaborato costituisce la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale (RA) in base a quanto normato dall'Art.24 comma 4 della LR 10/2010 e s.m.i..

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); la sua finalità è quella di facilitare la comprensione dei contenuti del RA, che descrive e analizza i potenziali effetti che le azioni di piano e progetto possono esercitare sulle risorse ambientali indicando le possibili alternative e le misure di mitigazione e compensazione previste contestualmente alle eventuali misure di monitoraggio, tale da renderlo accessibile anche ad un pubblico di non addetti ai lavori.

Rappresenta quindi un documento autonomo rispetto al RA, caratterizzato quest'ultimo da una maggiore complessità e quindi di lettura più impegnativa.

## **2. ITER DI PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**

L'attuale pianificazione territoriale del Comune di Santa Maria a Monte si riferisce al Piano Strutturale (PS) approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998 e successive varianti rappresentate dalla variante al PS relativa alle aree produttive approvata con Del. C.C. n. 80 del 27.10.2005 e la variante anticipatrice al PS in materia di commercio approvata con Del. C.C. n. 14 del 29.03.2011. Successivamente con Del. C.C. n. 11 del 21.03.2013 è stato adottato il nuovo PS avviando così la revisione complessiva di tutti gli strumenti urbanistici.

## **3. QUADRO CONOSCITIVO**

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

Dall'adozione del PS ad oggi sono stati approvati due piani sovraordinati: il Piano di Gestione delle Cerbaie in data 20.01.2014 e la variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTC) 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 RA del PS adottato.

Alla luce di ciò si ritiene plausibile, per quanto al quadro conoscitivo del RA, rifarsi al PS adottato.

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

In base a quanto esplicitato nella "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", che riassumiamo di seguito, si ha un incremento del dimensionamento residenziale, produttivo e

turistico-ricettivo, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che comporta la ripubblicazione del PS in modo da poter esser nuovamente oggetto di contributi e/o osservazioni.

### **Residenziale**

Il PS adottato prevedeva per le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) facenti parte del Sistema Territoriale Collinare del Comune di Santa Maria a Monte, in particolare 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, un dimensionamento per eventuali interventi di nuova edificazione pari a 98 abitanti insediabili, in rapporto a una popolazione già insediata di circa 3255 abitanti. Di conseguenza l'incremento insediativo atteso era di circa il 3%, in linea con le indicazioni del Piano di Gestione delle Cerbaie, all'epoca adottato dalla Provincia di Pisa, che vietavano nuovi interventi edilizi in tutte le aree ricadenti nel perimetro di competenza, indipendentemente dalla loro natura rurale o urbana. Successivamente il Piano di Gestione delle Cerbaie, approvato nel mese di gennaio 2014, ha subito alcune modifiche rilevanti con una previsione di modesti interventi edificatori in aree ricadenti nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC), all'interno delle aree urbanizzate esistenti e finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto comunale. La soglia massima di incremento in rapporto alle superfici attualmente edificate è stata fissata al 5% complessivo delle aree urbane già individuate dagli strumenti urbanistici comunali. A seguito di questa modifica apportata al Piano di Gestione delle Cerbaie, il PS ha fatto propria questa previsione prevedendo un incremento di 72 abitanti e quindi in totale 170 abitanti (98 previsti adozione PS + 72 previsti in adeguamento al Piano di Gestione delle Cerbaie).

### **Produttivo (Industriale, Artigianale e Commerciale)**

Per quanto agli insediamenti industriali ed artigianali l'incremento di 44.000 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) rispetto al PS adottato, discende da una dovuta rettifica di un errore materiale del dimensionamento, 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.

Per quanto agli insediamenti commerciali l'errore materiale ha comportato un incremento di 25.500 mq di SUL 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 nelle 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%.

### **Turistico e Ricettivo**

Il PS adottato prevede uno sviluppo turistico-ricettivo fino ad un massimo di 200 posti letto. Questo valore è stato rivisto e considerato insufficiente per offrire la possibilità di insediamento ad eventuali ulteriori polarità turistiche capaci di ampliare l'offerta ricettiva del territorio, alla luce delle tendenze di crescita dell'attività turistico-ricettiva comunale nell'ultimo decennio (incremento del 255%).

In conseguenza all'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato rimodulato il dimensionamento in un'ottica di medio/lungo periodo, sottostimando l'incremento al 200%, corrispondente a 400 posti letto complessivi.

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.

Complessivamente l'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale apporta le seguenti modifiche:

- ✓ 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.

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

Di seguito sono indicate le possibili interazioni tra gli interventi conseguenti all'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e le risorse ambientali.

### **DIMENSIONAMENTO INSEDIAMENTI**

Il contributo tecnico di Acque SpA al RA del PS adottato ha evidenziato criticità legate alla rete fognaria comunale per la quale il PS ha già tenuto conto mandando al Regolamento Urbanistico (RU) per gli approfondimenti.

L'incremento degli insediamenti dovuto all'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà tener di conto di quanto indicato sopra.

#### **✓ INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

L'incremento di 72 abitanti incide dello 0,5% sulla popolazione attualmente residente nell'intero territorio del Comune di Santa Maria a Monte e del 2% se viene considerata esclusivamente la popolazione residente nel territorio collinare.

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, completa un ambito già strutturato.

#### **✓ INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

L'incremento di SUL relativo agli insediamenti produttivi è destinato ad un'area che risulta essere già strutturata con una 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 possa essere un'interazione negativa con la risorsa idrica in conseguenza delle possibili diverse attività lavorative che si insedieranno, oggi non prevedibili dal PS, ma di cui se ne dovrà tenere conto in sede di formazione del RU.

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 TURISTICO-RICETTIVI

Per una maggior semplificazione nella lettura si ritiene opportuno suddividere l'area interessata dall'incremento relativo agli insediamenti turistico ricettivi in "Territorio interno all'UTOE" e "Territorio Rurale".

#### **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 adattamento 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 Patrimonio Edilizio Esistente, 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.

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.