



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
per l'individuazione di un'area da destinare ad attività a carattere
turistico ricettivo (foresteria, camping e area camper attrezzata) e
relativi servizi in loc. Bosco dei Cerri**

Ai sensi Art. 17 L.R. n. 65/2014

Febbraio 2018

Sindaco: Ilaria Parrella
Assessore Urbanistica: Silvano Melani

Settore 3
**Garante dell'Informazione e della
Partecipazione**
Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del Procedimento
Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico
Arch. Patrizia Lombardi

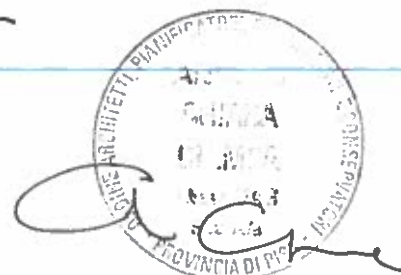
AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.
Arch. Paola Pollina

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Restituzione digitale degli elaborati:
Geogr. Laura Garcés

Valutazioni Ambientali (VAS e VI)
PFM S.r.l. Società Tra Professionisti
Dott. Agronomo Guido Franchi

Studi Geologici
Geoprogetti Studio Associato
Dott. Geol. Francesca Franchi





Comune di Santa Maria a Monte

PREMESSA

Il Comune di Santa Maria a Monte ha adottato con Del. C.C. n. 48 del 29.07.2015 la Variante generale al Regolamento Urbanistico in adeguamento al Piano Strutturale.

Nel periodo di pubblicazione dell'atto adottato è stata presentata da parte di un soggetto privato un'osservazione per l'inserimento nel RU della previsione per attività turistico ricettive (foresteria, campeggio e area camper attrezzata) in un'area situata nell'area collinare delle Cerbaie, tra la S.P. Valdinievole ed il Rio Bottaccio, in ambito esterno al territorio urbanizzato e ricadente nel perimetro del SIR "Le Cerbaie".

L'osservazione è stata accolta con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016, subordinatamente all'esito favorevole della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14.

La Conferenza di Copianificazione, svoltasi il giorno 29.07.2016 presso la sede della Regione Toscana, ha ritenuto la previsione conforme all'art. 25 della L.R. 65/14 con la raccomandazione di integrare la specifica Scheda Norma del Comparto *"con uno specifico Schema Direttore che approfondisca gli aspetti progettuali con particolare riferimento alla disposizione del fabbricato ricettivo e degli altri fabbricati di servizio e del loro dimensionamento e alla dimensione e ubicazione delle aree a parcheggio, nel rispetto delle misure di conservazione previste dal piano di gestione del SIR "Le Cerbaie" e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT-PPR, art. 12 Elaborato 8B"*.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione definitiva della Variante generale al RU (D.C.C. n. 2 del 9.01.2017) ha deliberato di procedere allo stralcio della previsione in oggetto nel corpo della Variante, al fine di *"predisporre uno specifico percorso di adozione/approvazione in relazione alla rilevanza della previsione ed alla necessità di effettuare integrazioni relativamente alla Scheda Norma del Comparto 5"*.

In attuazione della volontà espressa con la delibera citata, con il presente documento si dà avvio alla Variante al Regolamento Urbanistico vigente per la individuazione di un'area da destinare ad attività a carattere turistico ricettivo (foresteria, camping e area camper attrezzata) e relativi servizi in loc. Bosco dei Cerri (Santa Maria a Monte).

La Variante segue le procedure di cui all'art. 222 della L.R. 65/14. Relativamente alle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 per le previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, si fa

riferimento agli esiti della Conferenza di Copianificazione svolta in data 29.07.2016 (cfr Verbale allegato).

L'Atto di Avvio del Procedimento di Variante è predisposto, oltre che in conformità all'art. 17 della L.R. 65/14, anche ai fini della L.R. 10/10 e s.m.i. (procedura di VAS) e dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (procedura di adeguamento della Variante al PIT-PPR ai sensi art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina di Piano).

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI

L'area interessata si estende per una superficie di circa 7 ha nell'area collinare delle Cerbaie, tra la S.P. Valdinievole e il Rio Bottaccio.

L'area è interessata da **beni paesaggistici** riconosciuti ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (bosco).

L'area è inoltre interamente ricompresa all'interno del **SIC-SIR Cerbaie**, per il quale vige il Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del.C.P. n. 9 del 20 gennaio 2014.

Come richiamato in premessa, la Variante è finalizzata alla previsione di un'area da destinare ad attività a carattere turistico ricettivo (foresteria, camping ed area camper attrezzata) e relativi servizi in loc. Bosco dei Cerri (Santa Maria a Monte), in accoglimento dell'osservazione Prot. 15148 del 21.10.2015 presentata nel periodo di pubblicazione successivo all'adozione della Variante generale al RU (Del. C.C. n. 48 del 29.07.2015).

In sede di controdeduzione, l'Amministrazione Comunale ha effettuato specifiche valutazioni di coerenza della proposta avanzata rispetto agli obiettivi e alle finalità della Variante adottata, nonché al Piano Strutturale vigente.

Inoltre, l'intervento proposto è stato ritenuto coerente con l'obiettivo di *"incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali, attraverso l'individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare"* (punto H4 del quadro degli obiettivi e delle azioni della variante, cfr Relazione generale della Variante al RU).

In particolare, la localizzazione proposta è inoltre coerente con le disposizioni di cui all'art. 11 comma 10 del P.S. approvato nel 2014, che prevedono che *"L'eventuale realizzazione di campeggi e/o aree di sosta all'interno del territorio rurale potrà essere prevista dal R.U. 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. Gli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico superiore a 50 posti letto sono subordinati a piano attuativo e VAS ai sensi della LR 10/10 e smi."*

La previsione in oggetto rientra tra le casistiche previste (“all’interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini”) in quanto l’area è già interessata dal Piano Attuativo approvato con DCC 64/2014 per la realizzazione di area di sosta attrezzata per camper e relativi servizi.

La previsione è finalizzata al potenziamento dei servizi turistici previsti nell’area interessata dal Piano Attuativo approvato, per la realizzazione di un complesso ricettivo integrato con il contesto ambientale e paesaggistico e collegato ai circuiti di visita del territorio.

In particolare, sono ammessi, subordinatamente all’approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata che definisca la sistemazione unitaria dell’area, interventi di realizzazione di strutture turistico ricettive e servizi connessi (bar/ristoro, punto informazioni turistiche, spazi per eventi ed attività ludico/sportive, di educazione ambientale, ecc.) per complessivi 200 posti letto massimi, di cui 30 in foresteria e 170 in campeggio (piazzole).

Il Piano Attuativo dovrà definire un progetto di sistemazione unitaria del comparto che individui:

- a) l’assetto planivolumetrico dell’area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree boscate e/o di valenza naturalistica, nonché al rispetto delle visuali paesaggistiche libere da e verso la viabilità territoriale;
- b) i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;
- c) le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggio.
- d) il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi e agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da conservare nel loro assetto naturalistico.

I nuovi interventi edilizi dovranno essere ubicati in conformità con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma del comparto. Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, il progetto potrà prevedere:

- Una struttura destinata a foresteria, bar-ristorante e servizi connessi. La soluzione architettonica delle strutture dovrà prevedere un solo piano fuori terra con possibilità di eventuale piano interrato da destinare a locali tecnici e magazzini, di estensione non superiore alla sagoma del piano fuori terra. Per l’accesso ai locali interrati potrà essere prevista una rampa carrabile di larghezza non superiore a m 3,50. L’architettura dovrà essere opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica dei luoghi e dovrà prevedere varchi visivi e funzionali (androni, passaggi coperti) per interrompere i fronti continui.
- Un’area camping per tende, con esclusione di bungalow o altre strutture fisse. Le piazzole ed i percorsi di collegamento potranno essere realizzati in tavolato di legno a quota superiore al suolo per non alterare l’andamento superficiale del terreno e permettere il regolare deflusso delle acque.

- Un'area per la sosta camper per una capacità massima di 24 stalli, adeguatamente piantumata e pavimentata con materiali da consentire un adeguato drenaggio.
- Parcheggi a servizio dei fruitori dell'area per una capacità massima di 120 posti auto.
- E' consentita la realizzazione di un blocco servizi funzionalmente connesso all'area camping ed all'area camper.

Il progetto potrà inoltre prevedere la realizzazione di invasi con funzioni ornamentali e di balneazione secondo forme e modalità coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale (biolago e biopiscina).

La realizzazione delle piazzole e delle aree di servizio (percorsi, parcheggi, aree di sosta e relazione, ecc.) dovrà essere strettamente integrata con il progetto del verde, prevedendo opportune piantumazioni ed il ricorso a sistemazioni permeabili. E' ammessa la localizzazione di piazzole nelle aree pianeggianti interessate da copertura boscata, purché attraverso interventi che non comportino l'eliminazione di esemplari arborei e l'alterazione del soprassuolo naturale.

Tutti gli interventi che interessino l'area boscata dovranno avere carattere di reversibilità e non determinare alterazione significativa e permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.

Dovranno inoltre essere previste opportune fasce piantumate con funzione di integrazione paesaggistica e filtro visivo rispetto alla viabilità provinciale e comunale a margine del comparto.

La convenzione dovrà regolare le modalità di accesso e gestione dell'area che potrà prevedere lo svolgimento, in forme concordate con l'A.C., di attività di educazione e promozione ambientale.

PROCEDURA PER LE TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO

L'area interessata dalla Variante è ubicata all'esterno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, come individuato negli elaborati della Variante generale al RU approvata con Del. C. C. n. 2/2017.

Pertanto in data 29.07.2017 è stata svolta apposita Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14 (il cui verbale è allegato al presente documento), nella quale è stato preso atto della conformità della previsione alla legge regionale, con la raccomandazione di integrare la specifica Scheda Norma del Comparto *“con uno specifico Schema Direttore che approfondisca gli aspetti progettuali con particolare riferimento alla disposizione del fabbricato ricettivo e degli altri fabbricati di servizio e del loro dimensionamento ed alla dimensione ed ubicazione delle aree a parcheggio, nel rispetto delle misure di conservazione previste dal piano di gestione del SIR “Le Cerbaie” e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT-PPR, art. 12 Elaborato 8B”*.

EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'area interessata si estende per una superficie di circa 7 ha nell'area collinare delle Cerbaie, tra la S.P. Valdinievole ed il Rio Bottaccio. L'ambito oggetto di previsione si presenta pianeggiante per la parte prospiciente la viabilità provinciale, mentre la parte più vicina al Rio Bottaccio presenta un andamento acclive, degradante verso il corso d'acqua, ed è caratterizzato da bosco.

L'area è interessata da beni paesaggistici riconosciuti ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (territori coperti da boschi). L'area è inoltre interamente ricompresa all'interno del SIC-SIR Cerbaie, per il quale vige il Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del. C.P. n. 9 del 20 gennaio 2014.

Gli effetti territoriali attesi sono sintetizzabili in:

- Sviluppo di una fruizione turistica compatibile dell'ambito delle Cerbaie, anche come strumento di promozione ambientale ed economica del territorio collinare;
- Insediamento di attività in grado di migliorare il presidio del territorio collinare, nonché la gestione, manutenzione e riqualificazione del suo patrimonio ambientale e paesaggistico;

In particolare, si evidenzia che la previsione in oggetto, pur essendo rivolta alla localizzazione in territorio rurale di funzioni ed attività non agricole ai sensi della normativa vigente, prevede la realizzazione di interventi in grado di contribuire alla fruizione multifunzionale del territorio rurale, al presidio del territorio collinare (anche in relazione alle esigenze di difesa dagli incendi boschivi) e ad una sua valorizzazione turistica sostenibile, nel rispetto dei valori naturalistici dell'area e a fronte di una contenuta occupazione di suolo (massimo 10% dell'area non interessata da copertura boscata).

Assenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti

L'ubicazione della previsione (non idonea, per la funzione proposta, ad essere localizzata all'interno del territorio urbanizzato) corrisponde ad un'area già interessata da Piano Attuativo approvato con DCC 64/2104 per la realizzazione di area di sosta attrezzata per camper e relativi servizi. L'inserimento delle funzioni previste (foresteria/campeggio/area camper) non comporta ulteriore consumo di suolo agricolo rispetto a quanto già previsto dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente (RU).

Condizioni alla trasformazione ed interventi di mitigazione/compensativi

La Scheda Norma relativa all'ambito in oggetto definisce il tipo e il dimensionamento delle funzioni ammesse, i criteri e gli orientamenti per la realizzazione degli interventi e, per la successiva fase gestionale, le condizioni alla trasformazione e le misure di mitigazione alle quali gli interventi sono subordinati.

In particolare, sono stati individuati come elementi di attenzione:

- 1) la salvaguardia degli habitat di pregio individuati dal Piano di gestione del SIC-SIR, con particolare riferimento alla fauna ed alla specie forestali;

- 2) il soddisfacimento delle esigenze di approvvigionamento idrico e depurazione attraverso soluzioni sostenibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Per entrambi gli aspetti sopra citati sono state individuate specifiche condizioni alla trasformazione e misure di mitigazione inserite quali prescrizioni e orientamenti alla progettazione nella Scheda Norma proposta per la disciplina dell'intervento.

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica che accompagna la presente Variante approfondirà nel dettaglio gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti e potrà individuare ulteriori condizioni alla trasformazione e/o interventi di mitigazione necessari.

Il Piano Attuativo è subordinato a Valutazione di Incidenza ai sensi L.R. 56/00.

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il quadro conoscitivo della Variante è costituito da:

- Studio di Incidenza allegato al Piano Strutturale approvato con DCC n. 49/14.
- Studio di Incidenza allegato alla Variante generale al RU approvata con DCC n. 2/17.
- Studio di Incidenza allegato al Piano Attuativo approvato con DCC n. 64/14.

Tali studi contengono gli elementi necessari per il complessivo inquadramento dell'area di intervento e del relativo contesto territoriale, con particolare attenzione agli aspetti di carattere ambientale, naturalistico e paesaggistico.

Ulteriori approfondimenti potranno essere condotti in sede di formazione della presente Variante, qualora ritenuti utili per la definizione di specifiche problematiche.

ADEGUAMENTO AL PIT-PPR

E' stata effettuata una verifica della coerenza della previsione oggetto della Variante con la disciplina del **Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico** approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, in particolare rispetto alla:

- a. disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b. disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- c. disciplina dei beni paesaggistici, recante:
 - indirizzi, direttive e prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e

- rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- obiettivi, direttive e prescrizioni intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, come formulate nell'Elaborato 8B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Si evidenzia in particolare la disciplina relativa alle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, integralmente recepita all'interno dell'art. 70 comma 5 delle NTA del RU:

1. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice):

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascate, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

In tal senso la Scheda Norma del Comparto comprende le seguenti **condizioni alla trasformazione** relative agli **aspetti paesaggistici**:

"l'intervento dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'elaborato 8B del vigente PIT-PPR (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. - art.142. c.1, lett. g, Codice – PRESCRIZIONI). In particolare, gli interventi sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- non interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche."

Si ritiene pertanto che non vi siano profili di incoerenza/contrasto rispetto al vigente PIT- PPR, e che pertanto possa essere avviata la *procedura di adeguamento* della Variante al RU di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano.

ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO SPECIFICANDONE LA NATURA E L'INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CONTRIBUTO DEVE PERVENIRE

Gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della presente Variante sono:

- Regione Toscana
(D.G. Governo del Territorio – Settore Pianificazione del Territorio
D.G. della Presidenza – Area Coordinamento programmazione – Settore valutazione impatto ambientale
valutazione ambientale strategica;
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana);
- Provincia di Pisa;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- ARPAT - Dipartimento di Pisa;
- ASL n.5;
- ATO Toscana Costa;
- Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n. 2
- Consorzio di Bonifica 4 del Basso Valdarno;
- Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord
- Comuni confinanti: Pontedera, Castelfranco di Sotto, Bientina, Calcinaia, Montopoli Val d'Arno e Santa Croce sull'Arno;
- Acque S.p.a.;
- Enel Distribuzione S.p.a.;
- Telecom Italia S.p.a.;
- Toscana Energia S.p.a.;

- Terna S.p.a.;
- Geofor S.p.a.
- Corpo Forestale dello Stato - Comando di Pisa.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo per la Variante al Regolamento Urbanistico è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

Si precisa inoltre, con riferimento all'elenco sopra riportato, che gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai fini dell'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico, sono:

- la Regione Toscana (D.G. Governo del Territorio – Settore Pianificazione del Territorio
D.G. della Presidenza – Area Coordinamento programmazione – Settore valutazione impatto ambientale
valutazione ambientale strategica; Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana);
- la Provincia di Pisa;
- la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed e Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa;
- ASL n.5;
- ARPAT.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo per la Variante al Regolamento Urbanistico è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La Variante in oggetto è già stata oggetto di informazione e partecipazione in quanto deriva da un'osservazione al RU adottato; tale osservazione è stata accolta in Consiglio Comunale con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016, subordinando la previsione all'esito favorevole della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14.

Pertanto sia per la procedura già svolta, che in ragione dell'entità della previsione, l'Amministrazione ritiene opportuno attivare forme di Informazione attraverso la pubblicazione del presente Avvio sul sito

web del Comune in cui sarà disponibile tutta la documentazione relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico in modo da poter acquisire eventuali contributi dei cittadini etc.

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

La Legge per il governo de territorio LR 65/2014, Capo V art. 36, assicura l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio mediante l'istituzione della figura del Garante dell'informazione e della partecipazione. Compito del Garante è assicurare l'informazione al pubblico e accertare che il procedimento sia svolto secondo le regole di massima pubblicità, provvedere alla stesura di un rapporto per certificare le iniziative intraprese e i risultati conseguiti ai fini della partecipazione al procedimento, nonché favorire la più ampia divulgazione dei contenuti del provvedimento.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è il Dott. Paolo Di Carlo.

Allegati:

Estratto cartografico (R.U. vigente e modificato)

Scheda Norma con Schema Direttore

Verbale Conferenza di Copianificazione

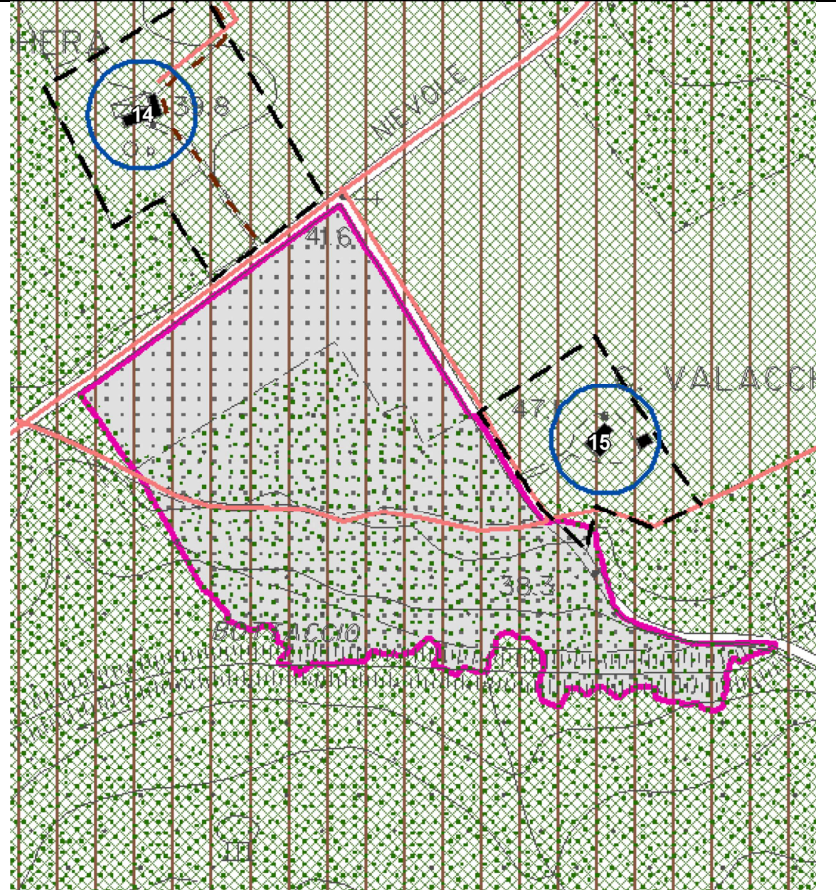
COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

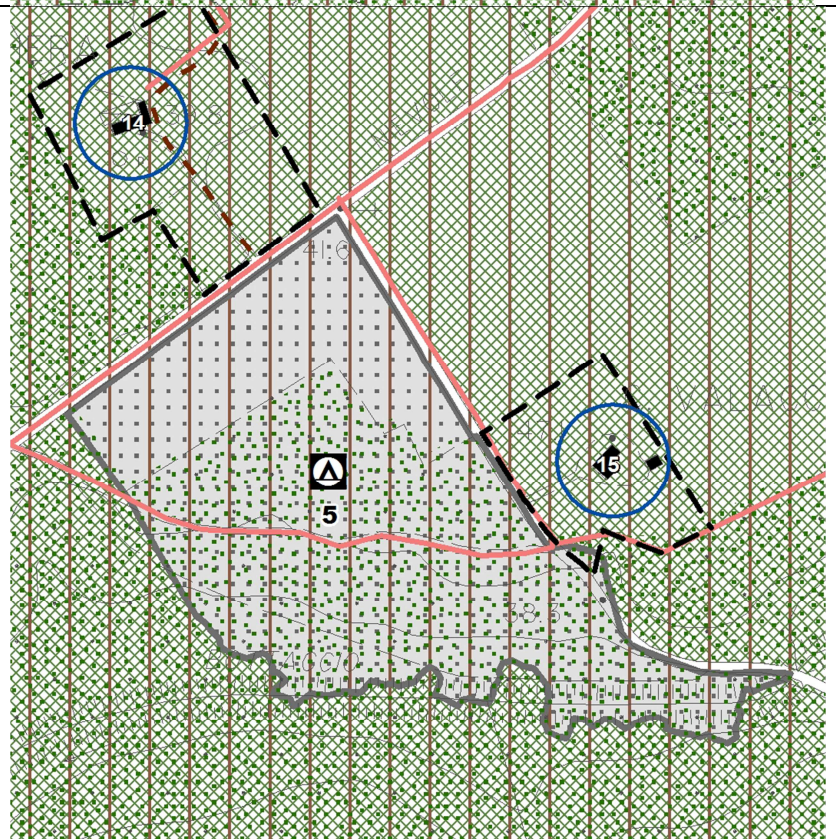
U.T.O.E.3 Cerretti

Scheda Norma Comparto 5-

Estratto cartografico del R.U.Vigente



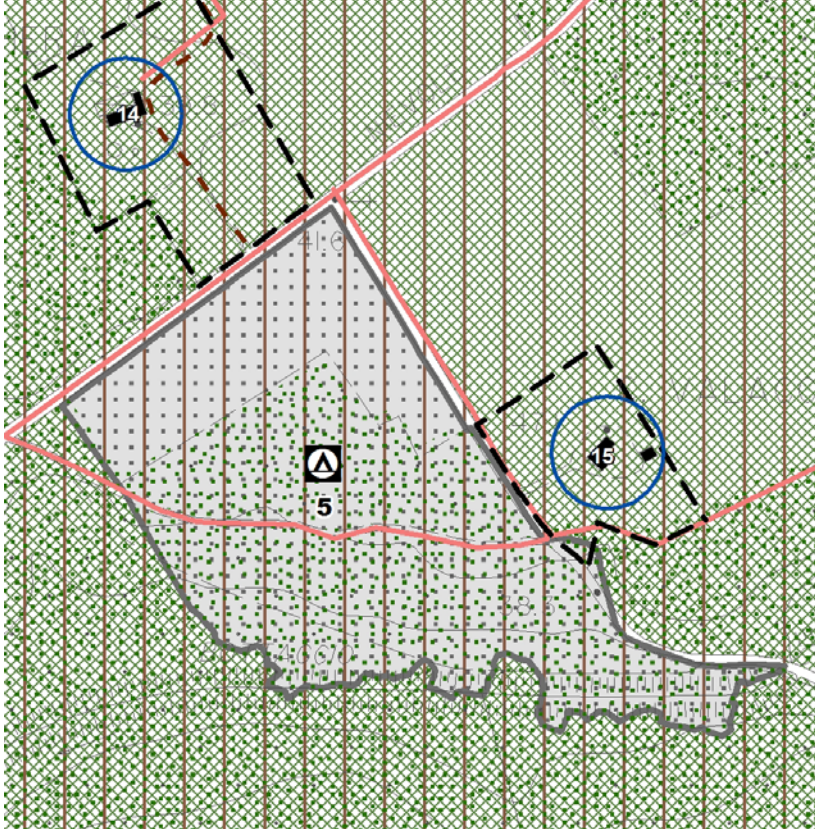
Estratto cartografico del R.U.Variante



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A P.A.

U.T.O.E.3 Cerretti	Scheda Norma Comparto 5-
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	<p>Valorizzazione turistica del territorio collinare delle Cerbaie attraverso il potenziamento dei servizi turistici previsti nell'area interessata da Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n. 64/2014, per la realizzazione di un complesso ricettivo integrato con il contesto ambientale e paesaggistico e collegato ai circuiti di visita del territorio.</p>
Descrizione	<p>L'ambito è interamente ricompreso all'interno del SIC-SIR Cerbaie, per il quale vige il Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del.C.P. n.9 del 20/01/2014.</p> <p>L'area oggetto della previsione risulta già interessata da Piano Attuativo approvato con DCC64/2014 per la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper e relativi servizi.</p>
Intervento soggetto a	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata.</p> <p>La disciplina di cui alla presente scheda sostituisce quella prevista dal Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n. 64/2014, che si intende decaduto.</p>
Funzioni ammesse	<p>Turistico ricettivo e servizi connessi (bar/ristoro, punto informazioni turistiche, spazi per eventi ed attività ludico/sportive, di educazione ambientale, ecc.)</p>
Interventi ammessi	<p>Nuova edificazione</p>
Vincoli	<p>Aree boscate Reticolo idrografico regionale Sir 63 - Cerbaie</p>

Invarianti strutturali	Aree boscate Sir 63 - Cerbaie
Superficie Territoriale	70.740 mq
Parametri urbanistici di progetto	R. cop max: 10% dell'area non interessata da copertura boscata ai sensi L.R. 39/00 H max. fuori terra = 4 ml N° max dei piani: 1 fuori terra e uno interrato
Dimensionamento ammesso	Sul massima per strutture ricettive e servizi: 1450 mq Capacità ricettiva : 30 posti letto in struttura alberghiera (foresteria), 170 posti letto in campeggio (piazzole)
Standard Urbanistici	Dovranno essere previsti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente in rapporto alle funzioni insediate.
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un progetto di sistemazione unitaria del comparto che individui:</p> <p>a) l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree boscate e/o di valenza naturalistica, nonché delle visuali paesaggistiche da e verso la viabilità territoriale;</p> <p>b) i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;</p> <p>c) le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggio.</p> <p>d) il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi ed agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da conservare nel loro assetto naturalistico.</p> <p>Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, il progetto potrà prevedere:</p> <p>a. Una struttura destinata a foresteria, bar-ristorante e servizi connessi. La struttura sarà ubicata in conformità alla Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma. La soluzione architettonica dovrà prevedere un solo piano fuori terra con possibilità di eventuale piano interrato da destinare a locali tecnici e magazzini, di estensione non superiore alla sagoma del piano fuori terra. Per l'accesso ai locali interrati potrà essere prevista una rampa carrabile di larghezza non superiore a m 3,50.</p> <p>L'architettura dovrà essere opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica dei luoghi e dovrà prevedere varchi visivi e funzionali (androni, passaggi coperti) per interrompere i fronti continui.</p> <p>a) Un'area camping per tende, con esclusione di bungalow o altre strutture fisse. Le piazzole ed i percorsi di collegamento potranno essere realizzati in tavolato di legno a quota superiore al suolo per non alterare l'andamento superficiale del terreno e permettere il regolare deflusso delle acque.</p> <p>b) Un' area per la sosta camper per una capacità massima di 24 stalli, adeguatamente piantumata e pavimentata con materiali da consentire un adeguato drenaggio</p> <p>c) Parcheggi a servizio dei fruitori dell'area per una capacità massima di 120 posti auto.</p> <p>E' consentita la realizzazione di un blocco servizi igienici funzionalmente connesso all'area camping ed all'area camper.</p> <p>Il progetto potrà inoltre prevedere la realizzazione di invasi con funzioni ornamentali e di balneazione secondo forme e modalità coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale (biolago e biopiscina).</p> <p>La realizzazione delle piazzole e delle aree di servizio (percorsi, parcheggi, aree di sosta e relazione, ecc.) dovrà essere strettamente integrata con il</p>

	<p>progetto del verde, prevedendo opportune piantumazioni ed il ricorso a sistemazioni permeabili. E' ammessa la localizzazione di piazzole nelle aree pianeggianti interessate da copertura boscata, purché attraverso interventi che non comportino l'eliminazione di esemplari arborei e l'alterazione del soprassuolo naturale.</p> <p>Tutti gli interventi che interessino l'area boscata dovranno avere carattere di reversibilità e non determinare alterazione significativa e permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.</p> <p>Dovranno inoltre essere previste opportune fasce piantumate con funzione di integrazione paesaggistica e filtro visivo rispetto alla viabilità provinciale e comunale a margine del comparto.</p> <p>Le nuove aree dovranno prevedere piantumazioni di specie arboree e/o arbustive di essenze autoctone e non infestanti favorendo l'utilizzo di querceti (Quercus Cerris, Quercus Petraea, Quercus Robur), di noccioli (Corylus Avellana), di tigli (Tilia Cordata) e di ontani neri (Alnus Glutinosa).</p> <p>La convenzione che regola le modalità di accesso e gestione dell'area potrà prevedere lo svolgimento, in forme concordate con l'A.C., di attività di educazione e promozione ambientale.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Urbanistica: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 e 70co5 delle Norme. L'accesso dovrà essere garantito da via Mariani; i parcheggi saranno in prossimità della viabilità, cfr schema Direttore.</p> <p>Paesaggio: l'intervento dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'elaborato 8B del vigente PIT-PPR (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. - art.142. c.1, lett. g, Codice – PRESCRIZIONI). In particolare, gli interventi sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. - non interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche. <p>Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme. L'intervento è subordinato a Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00</p> <p>Il comparto prevede nuova edificazione di strutture ricettive e servizi connessi</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete in Via Mariani che presenta cali di pressione esistenti non tanto per il diametro (100 mm) e per la qualità della tubazione (Ghisa Sferoidale) distribuzione in ghisa sferoidale ma per la particolare conformazione altimetrica del territorio e i conseguenti dislivelli che incidono sulle modalità di erogazione. Pertanto, considerando che la struttura potrebbe necessitare di volumi elevati di acqua e concentrati in fasce orarie, si ritiene possibile alimentare il comparto mediante un allacciamento standard effettuato mediante l'installazione di un unico contatore da DN1\2" (Qmax = 3mc\h). Il comparto si dovrà necessariamente dotare di impianto autonomo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate, il serbatoio di accumulo dovrà essere dimensionato in modo</p>

sopperire alle richieste di punta del consumo. Prevedere sistemi che consentano un efficiente recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non è presente una rete fognaria mista.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, ed alla rete dell'acquedotto in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Secondo il Piano di Gestione delle Cerbaie l'area interessata dall'intervento rientra in habitat di pregio:

- "Querceti di farnia o rovere subatlantico e dell'Europa Centrale"
- "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*"

La "Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*" ricade a circa a 10 mt dal comparto.

Oltre al rispetto dell'art. 54 della NTA del RU, si ritiene necessario salvaguardare le specie forestali e la fauna presenti negli habitat individuati dal Piano di Gestione delle Cerbaie. Particolare attenzione dovrà essere posta nella fase di cantiere, agli aspetti legati al rumore e alla produzione di polveri, in relazione alle fasi di nidificazione dell'avifauna. In fase di progettazione esecutiva si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- 1) non dovranno essere orientati fasci di luce verso l'alto e all'esterno e non dovranno essere previsti spazi con superfici riflettenti al fine di mitigare disturbi nelle aree limitrofe e all'avifauna presente.
- 2) le strade e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiale drenante o inerbiti al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione del suolo.
- 3) in caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'utilizzo di essenze autoctone e non infestanti, ad esclusione delle conifere.

Per quanto concerne l'impatto acustico, dovranno essere attuate forme di mitigazione per ridurre l'impatto per l'avifauna.

L'illuminazione dei parcheggi, dell'area camper e percorsi sarà realizzata mediante LED con piccole colonne con corpi illuminanti verso il basso.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

Relativamente all'area pianeggiante posta a nord, all'interno della quale è prevista l'ubicazione delle strutture ricettive, non si rilevano particolari problematiche di carattere geomorfologico, considerando che i terreni sono risultati di buona consistenza e la morfologia pianeggiante esclude la possibilità di fenomeni di dissesto.

Alla zona boscata posta a sud, nella quale non è previsto alcun tipo di intervento, se non la trasformazione degli attuali percorsi pedonali in percorsi attrezzati con pannelli (illustrativi delle emergenze ambientali e del SIR) o la realizzazione di piazzole, secondo gli orientamenti per la progettazione, si può attribuire la Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area all'interno della quale è prevista l'ubicazione delle strutture ricettive, è posta in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua principali, dei quali non si segnalano particolari situazioni di fragilità, tuttavia, il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da un adeguato studio idraulico volto ad approfondire gli aspetti legati al deflusso delle acque superficiali. Nello studio idraulico dovranno, inoltre, essere individuati anche gli interventi atti a garantire l'invarianza idraulica e la compatibilità del reticolo minore e dell'attraversamento al di sotto della S.R.T. Sarzanese Valdera, con i nuovi afflussi derivanti dagli interventi in progetto.

Gli afflussi derivanti dalle impermeabilizzazioni in progetto dovranno

essere controllati mettendo in opera sistemi di trattenimento e lento rilascio delle acque raccolte (cisterne).

Lungo il margine meridionale del comparto scorre il Rio Bottaccio, inserito nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015, gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Relativamente alla zona boscata posta a sud, si raccomanda di eliminare i fenomeni di ruscellamento superficiale individuati in corrispondenza dei tre piccoli impluvi che incidono la scarpata. A tal scopo dovranno essere riprofilati i suddetti impluvi e riconnessi al Rio Bottaccio. Ulteriori canalette di raccolta delle acque potranno essere realizzate, al margine delle viabilità sia carrabili che pedonali, per riconnettere il reticolo idraulico verso il fondovalle del Rio Bottaccio.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Il territorio collinare delle Cerbaie è costituito da letti e livelli variabili di ghiaie e ciottoli immersi in matrice prevalentemente sabbioso-limoso ai quali si alternano livelli maggiormente argillosi. Nel complesso tutte le litologie sono mediamente addensate e, sulla base delle numerose tromometrie eseguite sull'altopiano, non danno luogo ad amplificazioni stratigrafiche. In funzione di ciò non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità sismica.

Problematiche idrogeologiche

L'area in oggetto ricade nella zona Ovest del complesso delle Cerbaie ed è compresa nell'area di ricarica dell'acquifero di Bientina (Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico). E' quindi soggetta agli articoli 7-17 delle Norme di Piano che regolano rispettivamente gli acquiferi a grave deficit di bilancio idrico e l'acquifero di Bientina. L'obiettivo del Piano di Bilancio idrico esplicitato nei suddetti articoli, è quello di ricondurre l'assetto idrogeologico a condizioni di equilibrio.

Tra le misure previste nel Piano di Bilancio Idrico per il raggiungimento dell'equilibrio dell'assetto idrogeologico è previsto il divieto di realizzare nuovi pozzi che attingono acqua dagli acquiferi da proteggere.

Nello specifico dell'area in esame, tali acquiferi sono rappresentati, sia dalla formazione di Casa Poggio ai Lecci, che dai livelli permeabili del Villafranchiano, limitati verso il basso dall'Acquicluda argilloso.

Nel settembre 2014, è stato condotto uno studio idrogeologico finalizzato all'acquisizione dell'autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee e alla concessione alla derivazione mediante la realizzazione di un pozzo artesiano.

Tale studio si è reso necessario in quanto tra le misure previste nel Piano di Bilancio Idrico per il raggiungimento dell'equilibrio dell'assetto idrogeologico è previsto il divieto di realizzare nuovi pozzi che attingono acqua dagli acquiferi da proteggere.

Lo studio è stato condotto allo scopo di determinare gli spessori delle formazioni nelle quali è vietato il prelievo di acqua e verificare la possibilità di procedere con una ricerca di acqua nei sottostanti livelli del pliocene inferiore.

A conclusione di tale studio, è stata determinata in 150/200 metri la profondità di un eventuale pozzo artesiano.

Sulla base di tale studio la Provincia di Pisa, in accordo con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ha concesso l'autorizzazione alla ricerca di acque pubbliche sotterranee (Autorizzazione n.30 del 11/12/2014, oggi decaduta).

Infine, considerando la particolare fragilità dell'area, nella progettazione idraulica e idrogeologica da condurre in fase di Piano Attuativo, dovrà essere rivolta particolare attenzione al trattamento e riutilizzo delle acque reflue di scarico. Queste dovranno essere totalmente reimpiegate in loco, previa adeguata depurazione.

SCHEMA DIRETTORE - Comparto 5 Attività turistico-ricettiva (campeggio/foresteria) sosta camper e servizi connessi

Legenda

-  Perimetro del comparto
-  A Area di sedime per strutture ricettive e di servizio
-  B Fascia di filtro a verde attrezzato
-  C Area attrezzata camper
-  D Area camping
-  E Servizi camping
-  F Bosco
-  P Area a parcheggio
-  Accessi da Strada Provinciale



Scala 1:2.000

Febbraio 2018



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

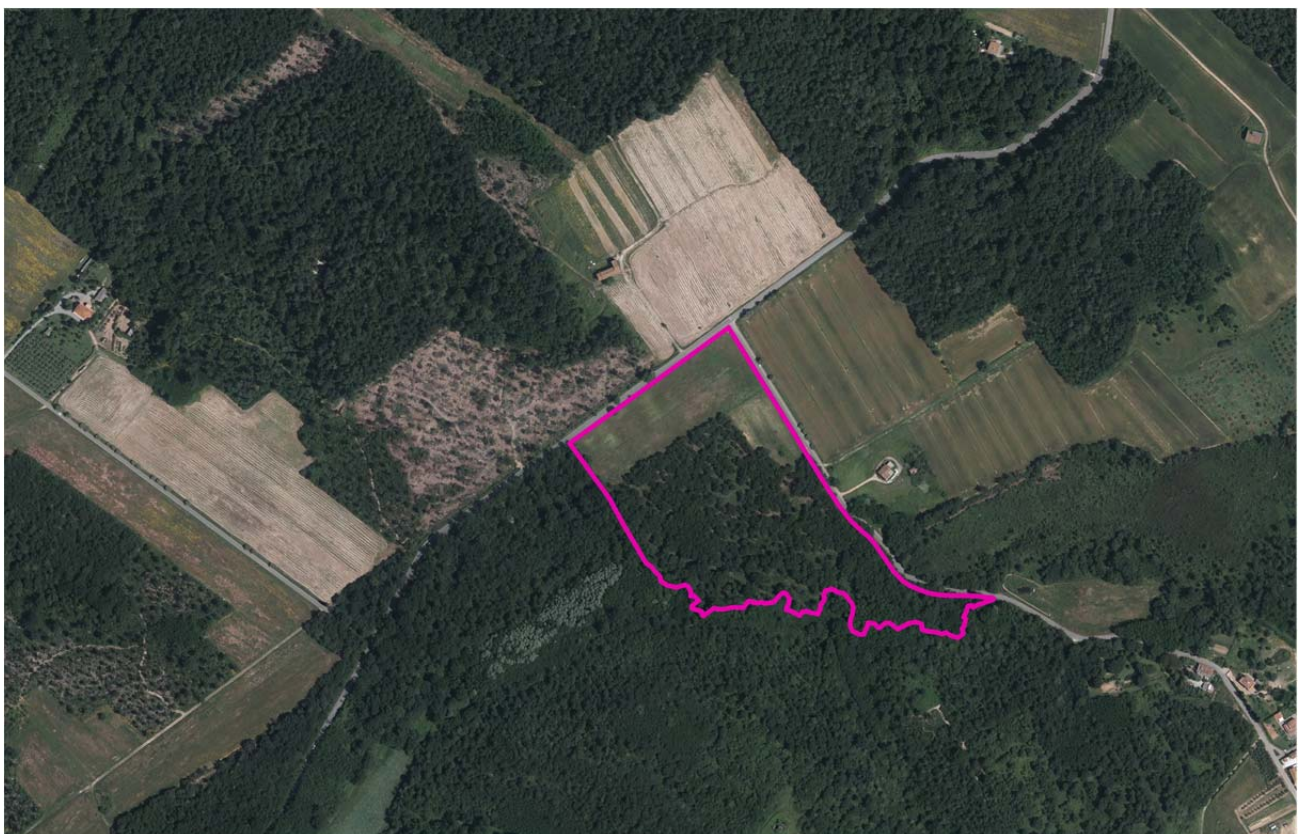
U.T.O.E.3 Cerretti

Scheda Norma Comparto 5-

Estratto foto aerea 1954



Estratto foto aerea 2016





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Santa Maria a Monte (PI) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 309347 del 28/07/2016 relativa ad una variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Strutturale.

Verbale della riunione

Il giorno 29/07/2016, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Santa Maria a Monte, della Provincia di Pisa e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, benché regolarmente convocata risulta assente per impegni istituzionali concomitanti e tuttavia ha trasmesso alla Regione un proprio contributo;

Per il Comune di Santa Maria a Monte è presente il Sindaco Ilaria Parrella;

Il Comune con D.C.C. n. 48 del 29.07.2015 ha adottato la variante al R.U. in oggetto ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014 che, tra le altre previsioni, individuava due previsioni di aree destinate ad attività sportive a carattere privato in territorio rurale (aree ippiche), rientranti nella fattispecie dell'art. 64 co. 1 lett. d) e co. 6 della L.R. 65/14 subordinate quindi al parere favorevole della Conferenza di Copianificazione;

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti della variante puntuale al PS e RU così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti della Variante puntuale al P.S. e R.U.

Le previsioni della Variante puntuale al P.S. e R.U. oggetto dell'esame della conferenza sono:

1) Comparto 3 - Attività sportiva a carattere privato:

La previsione attiene alla realizzazione di un centro ippico in loc. Cinque Case, comprensivo delle strutture necessarie all'insegnamento dell'attività ippica: strutture di ricovero per cavalli, strutture di servizio spazi attrezzati all'aperto per l'esercizio delle attività ippiche (box cavalli, servizi connessi all'attività, campo per attività didattica).

2) Comparto 4 - Attività sportiva a carattere privato:

La previsione riguarda il potenziamento di una attività di tipo ippico sportivo, già esistente in territorio rurale ed anch'essa in loc. Cinque Case. Il R.U., attraverso specifica scheda norma, prevede il riconoscimento (e potenziamento) dell'attività ippica attraverso la realizzazione di strutture di ricovero per cavalli, strutture di servizio spazi attrezzati all'aperto per l'esercizio delle attività ippiche (box cavalli, servizi connessi all'attività, campo per attività didattica, maneggio coperto, fienile). Nell'area sono già presenti alcuni manufatti ed il riconoscimento delle funzioni in atto non comporta ulteriore consumo di suolo agricolo rispetto alla situazione esistente.

3) Comparto 5 - realizzazione di attività turistico-ricettiva (campeggio/foresteria) e servizi connessi:

L'area oggetto della previsione risulta già interessata da un Piano Attuativo approvato con DCC 64/2014 per la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper e relativi servizi. La nuova richiesta, presentata attraverso una osservazione alla Variante in oggetto, riguarda la realizzazione di un campeggio e, come riportato nella Relazione Tecnica, risulta coerente con la disciplina di cui all'art.10 c.10 del P.S., secondo cui "...la eventuale realizzazione di campeggi e/o aree di sosta all'interno del territorio rurale potrà essere prevista dal R.U. solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricolo-forestali o se all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini." Nello specifico la scheda norma prevede la realizzazione di massimo 1450 mq. di Sul per strutture ricettive e servizi (30 posti letto in foresteria/struttura alberghiera e 170 posti letto in campeggio).

L'ambito in cui si colloca la previsione è interamente ricompreso all'interno del SIC-SIR Cerbaie, per il quale vige il Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del.C.P. n. 9 del 20 gennaio 2014 ed è parzialmente interessato da beni paesaggistici riconosciuti ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (bosco).

Visti i contributi della Provincia di Pisa, del Settore regionale Tutela della Natura e del Mare, e del Settore regionale Tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio che vengono allegati al presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel prosieguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la Conferenza esprime le seguenti:

Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni relative al Comparto 3 e 4 siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014

La Conferenza ritiene altresì che la previsione relativa al Comparto 5 sia conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con la raccomandazione di integrare la scheda norma del Comparto con uno specifico schema direttore che approfondisca gli aspetti progettuali con particolare riferimento alla disposizione del fabbricato ricettivo e dei fabbricati di servizio e del loro dimensionamento ed alla dimensione e ubicazione delle aree a parcheggio, nel rispetto delle misure di conservazione previste dal piano di gestione del SIR "Le Cerbaie" e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT/PPR , art.12 dell'elaborato 8B.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli



Firmato da
CECCARELLI
VINCENZO

Il legale rappresentante del Comune di Santa Maria a Monte



Firmato da
Parrella Ilaria



PROVINCIA DI PISA

**Istituzione dei Comuni per il
governo dell'Area Vasta**

Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e
Ambiente
Gestione associata di servizi e assistenza ai
Comuni

Settore Pianificazione Strategica

OGGETTO: Variante al RU del Comune di Santa Maria a Monte Conferenza di Copianificazione art. 25 co.3 e 4 della L.R. 65/2014, Firenze 29/07/2016. Contributi.

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte interessa tre previsioni inserite nel territorio rurale e che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

COMPARTO 3 e COMPARTO 4:

Due delle previsioni riguardano attività ippiche esistenti situate nella frazione di San Donato, in località Cinque Case e definite "Attività sportive a carattere privato in territorio rurale / Area Ippica sportivo - professionale"

Le schede norma prevedono per ciascuna attività un progetto di intervento unitario per l'inserimento sia di nuovi spazi attrezzati all'aperto per l'esercizio dell'attività, sia di servizi connessi all'esistente attività ippica. Dalle indagini effettuate non risultano presenti vincoli di cui al D.lgs 42/2004, né altri vincoli sovraordinati. Si evidenziano problematiche di Rischio Idraulico. Pertanto si prende atto delle prescrizioni alle trasformazioni evidenziate nelle schede norma.

COMPARTO 5

La terza variante oggetto della Conferenza propone una attività turistico ricettiva. La scheda norma prevede un complesso di strutture ricettive e di servizi per 1450 mq, con una capacità di 30 posti letto in struttura alberghiera (foresteria) per una altezza massima di 4 m, e 170 posti letto per il nuovo campeggio distribuiti in piazzole, su una superficie totale di circa otto ettari.

Dalle indagini effettuate da questo ufficio il progetto ricade nel SIR/SIC Cerbaie (PTC TAV. P06 "Il Sistema Ambientale").

Premesso che le funzioni in materia di Aree Protette e Biodiversità sono state trasferite alla Regione (LR 22/2015) si evidenzia quanto segue:

- il progetto oltre ad andare ad interessare un *habitat naturale e ambientale pubblico di valenza comunitaria, con elementi paesaggistici (bosco) ed elementi di fragilità ecologica e ambientale rilevanti*, interessa il "territorio rurale".

A completamento, si elencano, riportandole di seguito, alcune specifiche normative del PTC della Provincia di Pisa, riferite alla "Variante del Territorio Rurale" (Del C.P. n. 7 del 13 gennaio 2014):

Pisa li 29/07/2016

Prot. 070024 . 09.02.05

Regione Toscana
Settore Pianificazione del Territorio

regione.toscana@postacert.toscana.it

13.3 Sistema della Pianura dell'Arno: Territorio rurale – Obiettivi

(...)

11.3.3 la promozione di azioni per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi. Le azioni si rapporteranno con le attività forestali e agricole, mantenendo e ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali, indispensabili per la conservazione delle specie faunistiche e per la stabilizzazione delle condizioni idrogeologiche. A tal fine eventuali nuove piantumazioni dovranno essere costituite da elementi vegetali autoctoni o tradizionali;

11.3.4 la promozione di una cultura ambientale anche attraverso la realizzazione di strutture per la diffusione e l'osservazione della fauna e di nuove aree e parchi Naturali;

11.3.5 la promozione della gestione attiva per la difesa del territorio, conservazione del paesaggio, e dello sviluppo delle economie innestate sulle risorse locali;

11.3.6 la promozione della biodiversità animale e vegetale e le interazioni con le attività forestali e agricole per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi;

art. 11.3.14 la tutela dell'interesse del patrimonio collinare, quale che sia l'andamento orografico (collinare, vallivo), il livello di antropizzazione, l'uso, il grado di naturalità e le colture in atto, preservando il territorio dall'insediamento di tipologie riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio.

12.2 Sistema della pianura dell'Arno: Territorio rurale – Invarianti

12.2.1 la funzione di presidio ambientale (Idrogeologico e paesaggistico) delle aree agricole collinari

12.2.10 la funzione di ricarica dell'acquifero del Monte Pisano, e delle Cerbaie e dei paleoalvei;

12.2.3 la funzione idraulica e paesaggistica del reticolo delle vie d'acqua naturali ed artificiali, di pianura e di collina e delle strade della bonifica;

12.2.4 la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatica.

Cordiali Saluti

Il funzionario Tecnico
Arch. Elena Tognoni

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Pozzana



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia
SETTORE Tutela della Natura e del Mare

**Al Responsabile del Settore Pianificazione
del territorio**

Oggetto: Comune di Santa Maria a Monte (PI). Conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 in relazione alla Variante al R.U. di adeguamento al nuovo P.S. Trasmissione contributo tecnico.

In riferimento alla vs nota prot. AOOGR/281807/N.060.030 del 8.07.2016, esaminata la documentazione allegata, si esprime per quanto di competenza il seguente contributo.

Il Comune di Santa Maria a Monte ha adottato la Variante in oggetto con Del. C.C. n. 48 del 29.07.2015. Risultano oggetto della Conferenza di pianificazione le proposte di cui alle seguenti lett. A) e B).

A) La Variante adottata individua **due previsioni di aree destinate ad attività sportive a carattere privato in territorio rurale (aree ippiche)**. Tali previsioni rientrano nella fattispecie di cui all'art. 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/14, ovvero inserimento di "... aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato".

L'Amministrazione Comunale, ha valutato positivamente la coerenza del tipo di attività richiesta rispetto agli obiettivi ed alle finalità del Piano Strutturale vigente e della Variante adottata. Le due previsioni si collocano spazialmente in aree distanti dal sito della Rete Natura 2000 ricadente nel territorio comunale, denominato *SIC delle Cerbaie (IT 5170003)*.

Verificato che tali previsioni oggetto della Conferenza sono inerenti ad interventi/progetti localizzati in un ambito sufficientemente distante dal Sito della Rete Natura 2000 sopra menzionato (alcuni km), occorre far presente le stesse, oltre che prevedere un intervento di modifica dell'uso del suolo, insistono in un'area agricola che risulta in stretta connessione con le "*aree di collegamento ecologico funzionale*" individuate dal *PIT con valenza di Piano Paesaggistico*.

Dato atto che ai sensi dell'art. 75 della L.R. 30/2015 le "*aree di collegamento ecologico funzionale*" e gli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica toscana, sono individuati e disciplinati dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio riconosciuti dalla L.R. 65/2014, nel rispetto delle previsioni del *PIT con valenza di Piano Paesaggistico* che ne definisce gli indirizzi per l'individuazione, la ricostituzione e la tutela al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio regionale.

Precisato che le "*aree di collegamento ecologico funzionale*" e gli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica toscana sono finalizzati a garantire la continuità fisico-territoriale ed ecologico-funzionale fra gli ambienti naturali e la connettività tra popolazioni di specie animali e vegetali e che, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/2015, esse concorrono a garantire la conservazione del patrimonio naturalistico regionale.

In tal senso, nell'ottica di favorire la salvaguardia e la riqualificazione del territorio, oltre che il mantenimento dei valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle



pianure alluvionali dell'Arno e dei principali affluenti, diviene fondamentale *“riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete”*, così come individuate nella Carta della rete ecologica del PIT.

In considerazione di quanto sopra, oltre che della localizzazione delle aree oggetto di Variante nell'ambito della Rete ecologica, esaminata la documentazione relativa alla Variante nel suo complesso, si ritiene opportuno evidenziare alcune aspetti per quanto di competenza del Settore scrivente, ovvero indicare una serie di azioni quali misure compensative, di mitigazione oltre che di ambientazione, finalizzate ad assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni del territorio introdotte con le proposte in oggetto.

In particolare:

- favorire realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile come le piste ciclabili, al fine di migliorare l'accesso e la fluidità del traffico e in prospettiva di incrementare il traffico ciclo – pedonale che già' oggi si sviluppa lungo le strade poderali;
- adottare adeguate misure di mitigazione e compensazione. *A* tal proposito, si ricordano le indicazioni contenute nelle “Linee Guida” redatte da ISPRA relativamente alla progettazione di infrastrutture lineari (“Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari – Indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti”, ISPRA, 2011);
- porre particolare attenzione, a livello progettuale ed esecutivo, alla piantumazione di specie arboree /arbustive sia negli spazi destinati “a verde” sia nelle aree “naturali e seminaturali”, in modo tale da incentivare la piantumazione di specie adatte a proteggere e prevenire fenomeni anche erosivi dei terreni agricoli e delle scarpate dei corsi d'acqua, favorendo così l'implementazione dei corridoi ecologici lungo le aste fluviali ed i piccoli corsi d'acqua;
- prevedere la creazione di aree verdi (con specie arboree e arbustive) lungo i lati delle strade di accesso alle strutture e alle aree a parcheggio, al fine di mitigare l'impatto ambientale dal punto di vista sia visivo che sonoro ed aumentare la biodiversità del sistema; le aree verdi dovranno formarsi in continuità con il paesaggio circostante, al fine di costituirne parte integrante. A tal fine, la scelta della tipologia di piante da inserire dovrà essere attinente alla tipologia della vegetazione autoctona;
- nella realizzazione delle strutture di ricovero degli animali e delle strutture a servizio dell'attività di allevamento dovranno essere privilegiate soluzioni che non prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, in particolare utilizzando soluzioni rimovibili;
- dovranno essere previste soluzioni volte a impedire l'eccessivo compattamento del suolo da parte dei cavalli, prevedendo forme di rotazione degli animali tra i settori dell'allevamento;

B) Nel periodo di pubblicazione della Variante è pervenuta, inoltre, un'osservazione relativa alla richiesta di individuazione, nell'ambito del territorio rurale, di una **zona destinata ad attività turistico ricettive (campeggio).**



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia
SETTORE Tutela della Natura e del Mare

L'Osservazione relativa alla zona per attività turistico ricettive (campeggio), da sottoporre all'esame della Conferenza, è relativa ad un intervento/progetto che è localizzato all'interno del Sito della Rete Natura 2000 denominato *SIC delle Cerbaie (IT 5170003)* e prevede alcuni interventi di modifica dell'uso del suolo in area agricola e boschiva. Richiamato l'obiettivo di salvaguardare e riqualificare, anche evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del territorio e di preservare e tutelare il Sito sopraccitato, si ritiene opportuno evidenziare alcuni aspetti per quanto di competenza del Settore scrivente.

La proposta relativa all'attività turistico ricettiva (campeggio), dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione di incidenza, ai sensi della legge regionale 19 marzo 2015 n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico – ambientale regionale ..." che all'art. 87 disciplina la "Valutazione di incidenza di piani e programmi"(di seguito VInCA).

A tal proposito, si precisa che, in attuazione della Legge Regionale 3 marzo 2015, n. 22 (*Riordino delle funzioni provinciali ed attuazione della legge 7 aprile 2014, n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni"*), sono trasferite alla Regione le funzioni in materia di aree protette e biodiversità già esercitate dalle Province e che, pertanto, le competenze provinciali riconosciute al sopra richiamato articolo sono state trasferite alla Regione con decorrenza 1° gennaio 2016.

Dato atto che i rapporti tra VAS e VInCA sono disciplinati dall'art. 73 ter della L.R. 10/2010 e ricordato che l'effettuazione della VInCA si svolge nell'ambito del procedimento di VAS del piano, si ricorda che lo Studio di Incidenza dovrà accompagnare il Rapporto Ambientale ed essere appositamente trasmesso insieme alla documentazione relativa al piano, con procedura telematica, dall'autorità competente ai fini della VAS, di cui all'art. 11 della L.R. 10/2010, alla struttura regionale competente alla VInCA (Settore "Tutela della Natura e del Mare"). La VInCA verrà espressa mediante provvedimento del dirigente responsabile del Settore "Tutela della Natura e del Mare" e trasmesso all'autorità competente ai fini della VAS ai fini dell'espressione del parere motivato di VAS.

In ultimo, quale ulteriore contributo conoscitivo, si fa presente che il Comune di Santa Maria a Monte aveva già espresso una proposta di previsione, con identica localizzazione, relativa ad attività turistico ricettive (campeggio) a suo tempo sottoposta alla procedura di VInCA, a cui ha fatto seguito il parere positivo rilasciato dalla Provincia di Pisa nel corso del 2013. A tal proposito, si precisa che tale parere è stato formulato solo a seguito di una profonda revisione del progetto inizialmente proposto.

La prima versione del progetto, infatti, aveva ricevuto nel 2012 un parere negativo da parte della Provincia di Pisa, con la seguente motivazione: "*Gli elementi di criticità, indicati sempre dalle schede, sono rappresentati dalle estese porzioni notevolmente antropizzate, con insediamenti sparsi e viabilità diffusa Si evidenzia, quindi, che l'intervento proposto va ad incidere soprattutto sulla copertura vegetale del sito (soprassuolo) e sul suolo, con una manomissione dei luoghi e una conseguente irrimediabile alterazione del soprassuolo vegetale originario del sito. Inoltre, il consumo di suolo che si realizza di fatto con la realizzazione delle aree sosta e dei manufatti, consumo che conduce ad una ulteriore alterazione dei corretti equilibri con variazione nel ciclo delle acque, potrebbero causare ulteriori alterazioni nell'equilibrio della vegetazione presente ed oggetto di tutela. Pertanto, quanto previsto e proposto dal Piano Attuativo, aggrava gli elementi di criticità evidenziati nelle schede tecniche*".



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia
SETTORE Tutela della Natura e del Mare

Preme rilevare che la proposta che aveva ottenuto nel 2012 il parere negativo sopra ricordato, presenta aspetti assai simili rispetto a quanto attualmente proposto e oggetto della Conferenza e sinteticamente descritto nell'osservazione presentata, al fine di poter realizzare le proposte attività turistico ricettive. In particolare, da un primo esame, appare riproporsi il progetto originario, a suo tempo valutato negativamente dalla Provincia di Pisa, con particolare riferimento, per quanto concerne la realizzazione di manufatti ad uso ricettivo (cfr. la realizzazione di strutture e manufatti per 30 posti letto in struttura alberghiera - foresteria di nuova realizzazione) che va ad interessare il *SIC delle Cerbaie* con evidente incidenza sul Sito protetto.

Cordiali saluti

AS/GI

Settore Tutela della Natura e del Mare
Il Dirigente
(Ing. Gilda Ruberti)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente ed è rintracciabile nel sistema informativo della Regione Toscana.

www.regione.toscana.it

50129 Firenze, Via San Gallo 34/A
Tel. 055.4387194

adriana.sgolastra@regione.toscana.it

Il documento è stato firmato da CASELLI RENATA LAURA; Dirigente/i dell'Amministrazione scrivente.
Tale firma è stata verificata con esito positivo al momento dell'invio del documento in data 26/07/2016
Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente in conformità delle regole tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (art. 3bis d.lgs.82/2005).



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Tutela, riqualificazione e
valorizzazione del paesaggio

Al Settore Pianificazione del Territorio

e p.c. al Direttore Urbanistica e politiche abitative

LORO SEDI

Oggetto: Comune di Santa Maria a Monte (PI) – Variante al Regolamento Urbanistico. Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Contributo tecnico

In relazione alla richiesta di contributo tecnico pervenuta dal Settore regionale Pianificazione del Territorio con nota prot. AOOGR/281807/N.060.030 del 08/07/2016, dall'esame della documentazione si rappresenta quanto segue.

La Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, interessa:

- la previsione di attività sportive a carattere privato in area agricola in località Cinque Case per la realizzazione di un nuovo centro ippico (Comparto 3) e il potenziamento di una attività ippica esistente (Comparto 4);
- la previsione di attività turistico ricettiva mediante la realizzazione di un campeggio con foresteria/struttura alberghiera e servizi per complessivi 1.450 mq di Sul (Comparto 5).

Il comune di Santa Maria a Monte ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore". Le aree interessate dalla variante sono state classificate:

- dalla prima invariante "i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" del PIT - PPR rispettivamente come "Bacini di Esondazione" (Comparti 3 e 4) e "Margine inferiore" (Comparto 5), nella carta dei "Sistemi morfogenetici";
- dalla seconda invariante "i caratteri ecosistemici dei paesaggi" del PIT - PPR rispettivamente come "matrice ecosistemica della pianura bonificata" (Comparti 3 e 4) e come "Matrice forestale ad alta connettività" (Comparto 5), nella "Carta della rete ecologica".

Il Comparto 5, è posto in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett.g) del D. lgs 42/2004 in quanto ricade all'interno dei "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".

In riferimento a tale vincolo paesaggistico e alle forme di tutela previste all'interno della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 12 dell'elaborato 8B del PIT - PPR, si evidenziano possibili impatti sul paesaggio dovuti alla presenza delle nuove strutture previste nel Comparto 5, che potrebbero alterare i valori ecosistemici e paesaggistici delle formazioni boschive e il rapporto storico e percettivo tra gli ecosistemi forestali e gli agroecosistemi presenti nelle aree adiacenti al comparto. A tal proposito si richiamano le disposizioni del su detto art. 12 e in particolare la prescrizione 12.3, lett. a) dell'elaborato 8B del PIT - PPR rispetto alla quale, la previsione del Comparto 5, presenta possibili profili di contrasto.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo

tel. 055/4385307 e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it

Funzionario referente dell'istruttoria regionale Arch. Paola Gatti

tel. 055/4383932 e-mail paola.gatti@regione.toscana.it

Cordiali saluti.

Il Direttore e Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello