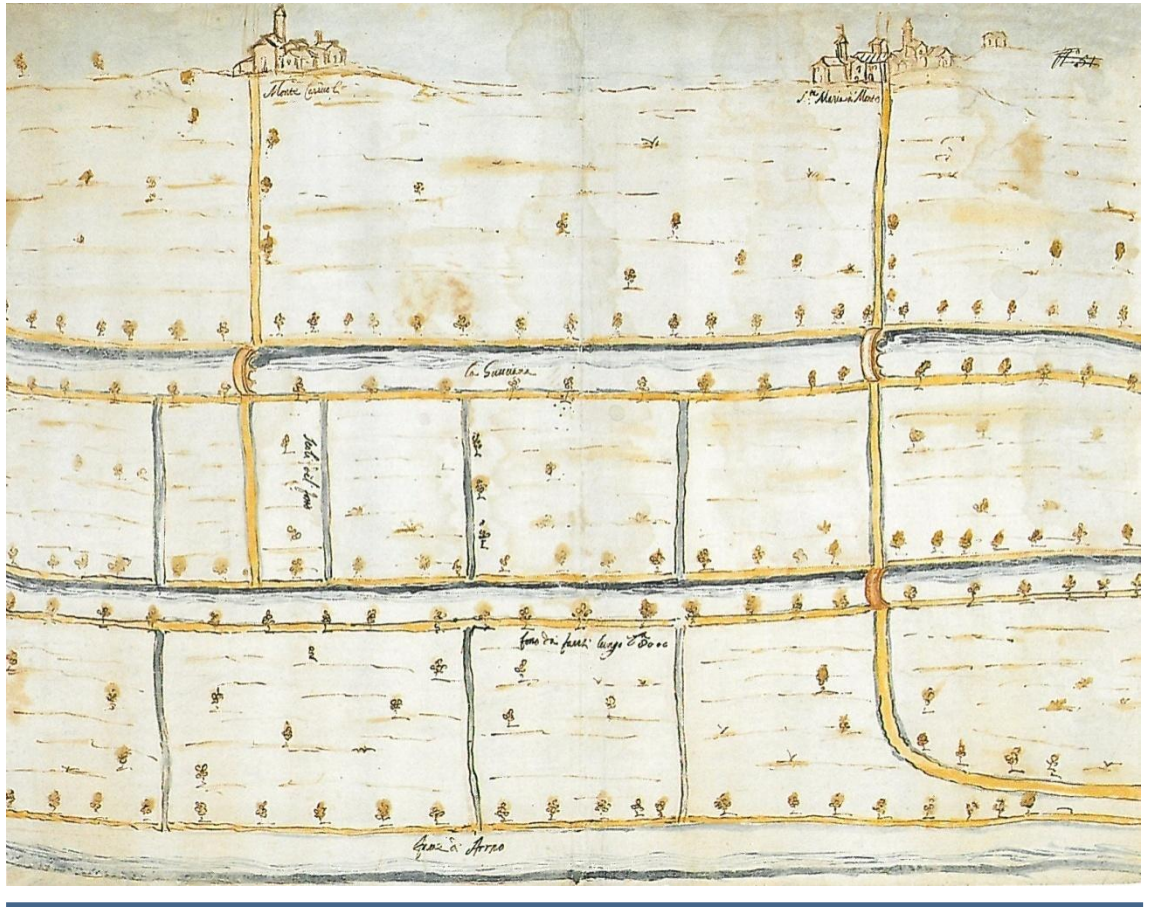




**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE  
Comune di Santa Maria a Monte

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0009840/2019 del 02/07/2019  
F. FRANCHI - GUIDO FRANCHI

# REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi Art.222 L.R.65/14)

**Sindaco: Ilaria Parrella**  
**Ass. 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. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti  
*Restituzione digitale degli elaborati:*  
Geogr. Laura Garcés

**VALUTAZIONI AMBIENTALI (VAS e VI)**  
**PFM S.r.l. Società Tra Professionisti**  
Dott. Agr. Guido Franchi

**STUDI GEOLOGICI**  
**Geoprogetti Studio Associato**  
Dott. Geol. Francesca Franchi

## DICHIARAZIONE DI SINTESI

Luglio 2019

## Sommario

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
<b>2. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE</b> .....	3
<b>3. LE MODALITÀ CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, LE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI SONO STATE INTEGRATE NELLA VARIANTE</b> .....	4
<b>4. CONCLUSIONI</b> .....	7

## **1. PREMESSA**

La presente dichiarazione di sintesi, ai sensi della Direttiva Europea CE 42/2001 art. 9 comma 1 lettera b), del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. art. 17 comma 1 lettera b) e della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. art. 27 comma 2, rappresenta il documento finalizzato ad illustrare in maniera sintetica il processo decisionale seguito e le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate all'interno della *"Variante al Regolamento Urbanistico vigente 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, di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014"*, alla luce delle controdeduzioni in merito alle osservazioni/contributi pervenuti, in base a quanto emerso dal parere motivato espresso dall'Autorità Competente per la VAS.

## **2. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n 49 del 28/07/2014, in sostituzione del precedente Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998. Inoltre il Comune ha definitivamente approvato la Variante al Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 2 del 09/01/2017. Nella suddetta Variante l'Amministrazione Comunale ha stralciato la previsione oggetto dell'attuale 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"*.

Successivamente con Deliberazione di C.C. n. 9 del 28/02/2018 è stato dato l'Avvio del procedimento di Variante ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e degli art. 20-21 della disciplina del PIT-PPR e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Ai sensi della normativa vigente, la documentazione è stata inviata agli Enti ed organismi pubblici territorialmente interessati con la richiesta di contributi ed apporti tecnici. In seguito ai contributi pervenuti è stata redatta la Variante al RU in oggetto e contestualmente il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica e la Valutazione di incidenza.

Con Deliberazione di C.C. n. 60 del 27/09/2018 l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante mettendo a disposizione la documentazione, nella sede comunale e sul sito web del Comune per la durata di sessanta giorni consecutivi, allo scopo di garantire la presa in visione di chiunque avesse facoltà a presentare contributi e/o osservazioni.

Di seguito si riportano le osservazioni pervenute all'Amministrazione Comunale:

- ✓ LEGAMBIENTE VALDERA, Prot. n. 13881 del 15/10/2018;

- ✓ Toscana Energia, Prot. n. 14873 del 05/11/2018;
- ✓ REGIONE TOSCANA - PROVINCIA DI PISA, SETTORE Pianificazione Strategica, Partecipazioni, Sistemi Informativi, Prot. n. 15331 del 13/11/2018;
- ✓ Sig. Gelichi Claudio, Prot. n. 277 del 07/01/2019;
- ✓ REGIONE TOSCANA - DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA, SETTORE Tutela della Natura e del Mare, Prot. n. 487 del 10/01/2019.

I suddetti contributi/osservazioni sono stati recepiti in toto o parzialmente all'interno della Scheda Norma, come descritto nel paragrafo seguente e nel Documento di controdeduzioni, protocollata al Comune di Santa Maria a Monte in data 16/02/2019 n. 2385.

In merito agli aspetti di coerenza con il vigente PIT-PPR si richiamano integralmente le valutazioni effettuate nella relazione generale di variante predisposta dai professionisti incaricati e negli elaborati definitivi, trasmessi al sottoscritto dal Comune di Santa Maria a Monte il 25/06/2019 Prot. 9393.

Gli elaborati definitivi della Variante sono stati aggiornati e predisposti per l'approvazione finale a seguito della Conferenza Paesaggistica che si è tenuta a Firenze il 05/06/2019 come da verbale trasmesso dal Comune in data 14/06/2019 che qui si intende integralmente richiamato nelle premesse e nelle conclusioni in merito alla non applicabilità degli effetti ex art. 146 c.5 del D.Lgs 42/2004 e art.23 c. 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Per concludere, in data 01/07/2019 con Prot. n.9801, l'Autorità Competente per la VAS ha trasmesso al Comune di Santa Maria a Monte il Parere Motivato.

### **3. LE MODALITÀ CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, LE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI SONO STATE INTEGRATE NELLA VARIANTE**

#### **LEGAMBIENTE VALDERA, Prot. n. 13881 del 15/10/2018**

*A) Si chiede che prima di procedere all'approvazione definitiva del progetto, si realizzi una nuova ed aggiornata Valutazione d'Impatto Ambientale, che coinvolga anche le porzioni sommitali dell'area (il "pianòro"), al fine di stabilire la compatibilità tra il mantenimento degli aspetti vegetazionali del Meso-Xerobrometum submediterraneo con orchidee e la realizzazione delle strutture annesse all'area camper. In attesa di una nuova ed eventuale V.I.A., si dovrebbe nel frattempo evitare di intervenire sull'area sommitale con interventi di movimento terra e/o con arature del suolo.*

**L'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta.**

*B) Ci sembra necessario che – per questo progetto e soprattutto in considerazione della ancora mancante definizione delle problematiche di gestione idrica delle strutture – si debba procedere*

*alla Valutazione di Incidenza (V.INC.A), sia sull'intero programma progettuale, sia sull'incidenza dei singoli interventi proposti, come previsto dall'art. 88 della L.R. 30/2015.*

**L'osservazione è da ritenersi accolta in quanto già coerente con l'atto adottato.**

*C) Si prendano eventualmente e si impongano prescrizioni (anche da parte del Comune di Santa Maria a Monte) al fine di spostare la realizzazione dei manufatti progettuali in porzioni dell'area interessata prive di habitat prioritari e di specie protette (eventualmente riducendo ulteriormente le superfici interessate dall'intervento), in modo da garantire il mantenimento e la salvaguardia degli habitat e delle specie protette e prioritarie, che sono lo scopo fondativo dell'istituzione di un SIC come quello delle Cerbaie.*

**L'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta rinviando alle integrazioni della Scheda Norma apportate a seguito dell'osservazione e del contributo tecnico regionale.**

*D) Si applichi quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n.1223 del 15 dicembre 2015 allegato C: Misure di conservazione sito-specifiche, per il SIC IT5170003 Cerbaie: TURISMO, SPORT, ATTIVITA' RICREATIVE - IA\_G\_02 Realizzazione di interventi di segnalazione e protezione per la risoluzione e/o prevenzione di danni da calpestio concentrato e disturbo ad habitat localizzati o stazioni di specie vulnerabili (es: recinzioni, elementi di dissuasione, tabellazione, delocalizzazione di sentieri esistenti, realizzazione e/o manutenzione di passerelle ecc.) e realizzazione di sentieri segnalati per evitare il disturbo e il calpestio diffuso, per gli habitat a maggiore estensione.*

**L'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta rinviando alle integrazioni della Scheda Norma apportate a seguito dell'osservazione e del contributo tecnico regionale.**

**[TOSCANA ENERGIA, Prot. n. 14873 del 05/11/2018](#)**

Il contributo precisa che l'area oggetto di Variante non è di competenza della scrivente e pertanto l'osservazione non comporta effetti sull'atto adottato.

**[REGIONE TOSCANA - Provincia di Pisa, SETTORE Pianificazione Strategica, Partecipazioni, Sistemi Informativi, Prot. n. 15331 del 13/11/2018.](#)**

Il contributo precisa che i Settori scriventi non rilevano criticità per quanto di competenza pertanto l'osservazione non comporta effetti sull'atto adottato.

**[Sig. GELICHI CLAUDIO, Prot. n. 277 del 07/01/2019](#)**

*Si chiede di modificare il testo della Scheda Norma specificando che il Piano Attuativo si intende decaduto "dopo l'approvazione definitiva della Variante al RU";*

**L'osservazione pertanto è da ritenersi accolta integrando in tal senso la Scheda Norma.**

*Si chiede di modificare l'area a parcheggio lato via Mariani e gli accessi all'area secondo quanto evidenziato nella planimetria allegata all'osservazione, in modo da consentire la circolazione veicolare interna all'area con ingresso sulla Strada Provinciale ed uscita su via Mariani.*

**L'osservazione pertanto è da ritenersi parzialmente accolta integrando la Scheda Norma nel senso proposto.**

**REGIONE TOSCANA - Direzione Ambiente ed Energia, SETTORE Tutela della Natura e del Mare, Prot. n. 487 del 10/01/2019.**

In base alle informazioni fornite attraverso lo Studio di incidenza si ritiene che non siano prevedibili effetti significativi sull'integrità della ZSC (IT5170003) "Cerbaie", al cui interno ricade l'area oggetto di variante al RU, purché siano messe in atto tutte le misure di mitigazione indicate nello Studio di Incidenza, da recepire nell'articolato normativo della Variante, con le ulteriori prescrizioni di seguito riportate:

- *escludere le piazzole del campeggio dalla zona prevalentemente boscata;*
- *eventuali percorsi a carattere pedonale all'interno dell'area boscata dovranno essere realizzati nel rispetto del sottobosco evitando interventi di rimodellazione del suolo;*
- *dovrà essere posta particolare attenzione alla depurazione dei reflui, privilegiando la realizzazione di impianti di fitodepurazione e mettendo in atto tutti gli accorgimenti volti ad escludere contaminazioni del Rio Bottaccio;*
- *dovranno essere limitate al massimo le emissioni di luce nelle ore notturne (eccetto le luci di sicurezza) soprattutto in adiacenza alle aree boscate e dovrà essere esclusa l'illuminazione all'interno delle stesse;*
- *in relazione alle presenze segnalate e verificate dal Settore scrivente nell'area attualmente incolta ove è prevista la localizzazione di 24 stralli per camper, dovranno essere approntate adeguate misure (diversa collocazione e/o ridimensionamento degli stalli), al fine di preservare habitat e specie tutelate;*
- *in relazione alla sistemazione a verde dovrà essere predisposto uno specifico progetto redatto da tecnico esperto in materie naturalistico-ambientali che preveda una attenta verifica delle aree di intervento, al fine di escludere le zone più delicate sotto il profilo naturalistico, garantisca assistenza specialistica alla DL, nonché la successiva cura degli interventi realizzati, almeno per i primi tre anni, al fine di un corretto attecchimento delle essenze inserite, compreso, se del caso, la sostituzione delle fallanze;*

• sottoporre le successive fasi di progettazione e approvazione del progetto in attuazione della Variante a specifica procedura di Valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015, al fine di poter valutare con maggior dettaglio le azioni previste in fase di cantiere e in fase di esercizio.

**In Contributo viene integralmente recepito, apportando le conseguenti integrazioni alla Scheda Norma adottata**

#### **4. CONCLUSIONI**

La procedura di VAS si conclude dando atto del parere favorevole espresso nel Parere Motivato dell'Autorità Competente e del corretto iter della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte al fine di provvedere alla definitiva approvazione della Variante, con le precisazioni e le condizioni sopra espresse, ai sensi dell'art. 27 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.ii.