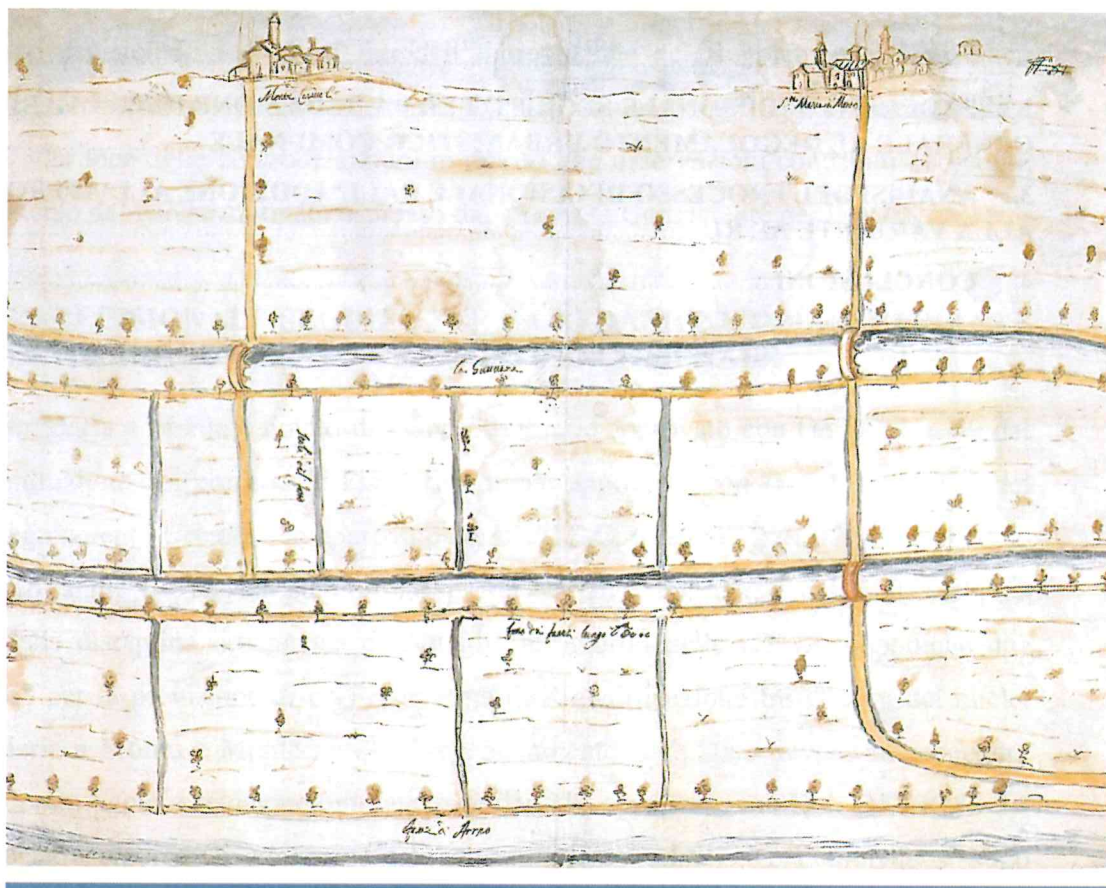


# REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.S. (ai sensi Art.222 L.R.65/14)



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



**Sindaco: Ilaria Parrella**

**Ass. Urbanistica: Silvano Melani**

### SETTORE 3

**Garante della comunicazione:**

Dott. Paolo Di Carlo

**Responsabile del procedimento:**

Dott. Luigi Degl'Innocenti

**Collaboratore tecnico:**

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

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

Arch. Paola Pollina

### PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

### VALUTAZIONI AMBIENTALI

**PFM - Società tra professionisti**

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

### STUDI GEOLOGICI

**Geoprogetti Studio Associato**

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti



**Dichiarazione di Sintesi**

**Approvazione**

**Dicembre 2016**

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ANALISI DEL PROCESSO DECISIONALE DALL'ADOZIONE ALL'APPROVAZIONE ALLA VARIANTE AL RU .....</b>	<b>6</b>
<b>4. CONCLUSIONI .....</b>	<b>11</b>

## **1. PREMESSA**

La presente Dichiarazione di Sintesi, resa ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., descrive il processo decisionale seguito ai fini dell'approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale, facendo riferimento alle considerazioni ambientali contenute nel rapporto ambientale e recepite dal Piano, 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 GENERALE 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 e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 89 del 20/11/2000. Nel corso di questi ultimi 16 anni, il RU ha subito una prima variante nel corso del 2007 relativa all'adeguamento della disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE, dopodiché una successiva nel 2008 per la previsione di un Programma di Riqualficazione Insediativa dei nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli. Successivamente sono state avviate le procedure della variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU, approvata con Del. C.C. n. 80 del 28/11/2013. In questo percorso di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si sono inseriti sia un contesto sociale-economico diverso ma anche alcune importanti novità normative:

- l'approvazione in data 10 novembre 2014 della nuova Legge Regionale n. 65 "Norme per il governo del Territorio";
- l'adozione con deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014 dell'integrazione al piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico.

Per quanto sopra detto, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, il Comune di Santa Maria a Monte ha provveduto ad avviare il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, contestualmente all'avvio della procedura di V.A.S. con Deliberazione di C.C. n.7 del 28/01/2015 ai sensi della L.R. n.10/2010 e s.m.i. La Variante al Regolamento Urbanistico comunale per l'adeguamento dello stesso al nuovo Piano Strutturale rientra nelle disposizioni transitorie, art. 222 della L.R. n. 65/2014, con la possibilità di adottare ed approvare varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, purché precedute o accompagnate dalla individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della legge medesima.

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

Comune è stato assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica ed ai sensi dell'art. 87 della L.R. 30/2015 e vista la presenza del SIR/SIC Cerbaie, alla Valutazione di Incidenza.

Nella predisposizione del "Documento Preliminare", i cui contenuti sono stati condivisi con l'Autorità Competente in materia di VAS e con i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), sono stati indicati gli obiettivi e le azioni della variante generale al RU, è stata definita la struttura ed i contenuti del Rapporto Ambientale, in particolare per quanto concerne la relazione tra lo strumento urbanistico ed i Piani e Programmi sovraordinati (coerenza interna ed esterna), la caratterizzazione dello stato dell'ambiente e la scelta degli indicatori ai fini del monitoraggio ambientale.

A seguito dell'acquisizione dei contributi pervenuti dagli SCA all'Amministrazione Comunale e della definizione delle previsioni della Variante Generale al RU, è stato redatto il Rapporto Ambientale, nel quale è stato descritto lo stato attuale delle risorse ambientali nel territorio comunale, la valutazione definitiva degli impatti ambientali delle previsioni della variante generale al RU e la verifica della loro sostenibilità. La Variante Generale al RU ed il Rapporto Ambientale con l'allegata Sintesi non Tecnica sono stati adottati con Deliberazione di C.C. n. 48 del 29/07/2015. Successivamente all'adozione, la Variante generale al RU, il Rapporto Ambientale e tutta la documentazione allegata è stata messa a disposizione, 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 e presentare contributi e/o osservazioni.

Entro il termine previsto del 24 ottobre 2015 sono pervenute 191 osservazioni/contributi, tra le quali si segnalano: il contributo presentato dal settore VIA/VAS della Regione Toscana assunto al prot. 14857/2015 del 15/10/2015 ed una richiesta di integrazione da parte della Regione Toscana Ufficio del Genio Civile.

Per quanto concerne quest'ultima, è stato integrato il deposito n. 35 del 22/07/2015 e successivamente integrato con un nuovo deposito n. 22 del 28/04/2016 per nuove previsioni in seguito all'accoglimento delle osservazioni. In particolare sono state modificate alcune schede norma e stralciate interamente altre relativamente ai comparti urbanistici ubicati nelle UTOE 5, 7, 8 e 9 con conseguente diminuzione del carico insediativo.

Per quanto al contributo presentato dal settore VIA/VAS della Regione Toscana, l'Autorità Competente in materia di VAS con nota protocollo 17000/2015 del 24/11/2015, ha proposto ai Progettisti del Piano e a quelli della VAS/VI alcune azioni da svolgere all'interno delle norme del Piano e della Dichiarazione di Sintesi.

Al fine di adempiere al punto 3 "*ulteriore verifica dei fabbisogni idrici*" e 6 "*Risulta da aggiornare la Dichiarazione di Sintesi con un estratto di quanto indicato nelle Schede norma del RU*" della

nota dell'Autorità Competente, l'Amministrazione Comunale ha richiesto ad Acque S.p.A., in qualità di Ente gestore, la trasmissione dei dati cartografici e tabellari dei servizi a rete fognature ed acquedotto al fine di valutare con un ulteriore dettaglio gli eventuali impatti ambientali sulla risorsa acqua derivanti dall'attuazione dei comparti. L'analisi dei dati ha permesso di integrare le valutazioni ambientali effettuate nel Rapporto Ambientale adottato con conseguente integrazione di tutte le Schede Norma dei Comparti, revisionate in seguito all'approvazione del documento delle controdeduzioni alle osservazioni con Deliberazione di C.C. n. 31 del 28 luglio 2016.

Nell'ambito di ogni scheda norma sono state approfondite le condizioni alla trasformazione prevedendo prescrizioni di progetto al fine di ridurre le fragilità riscontrate sul servizio di adduzione e di fognatura. In caso di assenza o inefficienza delle infrastrutture fognarie è stata indicata come prescrizione, la dotazione di impianti idonei di depurazione atti 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). Altresì in caso di assenza o inefficienza delle infrastrutture di adduzione idrica è stata indicata come prescrizione, la dotazione di serbatoi di accumulo atti a garantire la riserva giornaliera necessaria a soddisfare le utenze previste per ogni comparto. Nei casi invece dove fosse possibile effettuare un allaccio ad una rete preesistente (sia per la rete fognaria che per la rete di adduzione idrica) è stata indicata come alternativa la possibilità di collegamento alla tubazione presente.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto a convocare la Conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, in riferimento ai comparti che prevedevano impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, riportati di seguito:

- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 5 –P.A.: Area turistico-ricettivo-campeggio (introdotta a seguito dell'osservazione 61)

Per quanto alle Schede Norma dei Comparti 3 e 4, la conferenza di copianificazione ha determinato la conformità all'art. 25 comma 5 L.R. 65/2014. Per la Scheda Norma Comparto 5 sono state previste integrazioni nel rispetto delle misure di conservazione previste dal Piano di Gestione del SIC/SIR "Cerbaie" e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT/PPR; a tal motivo l'Amministrazione Comunale, per esigenze di semplificazione del procedimento, ha stabilito di seguire un percorso distinto ed autonomo rispetto alla variante generale. In tal senso le previsioni edificatorie previste dalla Scheda Norma Comparto 5 saranno oggetto di successivo iter di adozione, approvazione e conformazione al PIT-PPR (con relativa procedura VAS).

Ai fini della riadozione delle Schede Norma modificate ed integrate nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni impartite dal Genio Civile e dal Settore VIA/VAS della Regione Toscana, sono state integrate le condizioni alla trasformazione delle seguenti Schede Norma per quanto attiene alle problematiche idrauliche e alla risorsa idrica (servizio di adduzione e fognatura):

UTOE 5: Schede comparto 4, 5, 6, 9, 10, 13

UTOE 6: Scheda comparto 1

UTOE 7: Schede comparto 3, 4

UTOE 8: Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

UTOE 9: Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Contestualmente è stata redatta un'integrazione al Rapporto Ambientale e allo Studio di Incidenza per quelle Schede modificate che hanno previsto un incremento dell'utilizzo delle risorse ambientali, mentre per le altre è stato ritenuto valido il Rapporto Ambientale adottato.

Con Deliberazione di C.C. n. 37 del 7 settembre 2016 l'Amministrazione Comunale ha riadottato le Schede Norma dei Comparti sopra menzionati.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 5 osservazioni che non risultano pertinenti e/o attinenti agli aspetti delle valutazioni ambientali.

La procedura di adeguamento/conformazione della Variante al PIT-PPR si è svolta mediante la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano". Gli esiti finali di tale conferenza hanno previsto l'integrazione di alcuni aspetti, quali:

- Per le previsioni contenute nelle Schede Norma n. 6 e 9 UTOE 1a, gli interventi di trasformazione non debbano interessare le aree vincolate ricomprese nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico, tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04;
- Siano fornite precisazioni in merito alla denominazione e corrispondenza stessa delle perimetrazioni proposte dalla Variante rispetto alla definizione del "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. del D.M.)
- Sia integrata la documentazione della Variante al RU con un elaborato cartografico riferito alla ricognizione del Bene paesaggistico "Bosco", con relativa documentazione esplicativa.

Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla Relazione Tecnica per l'Approvazione finale.

### **3. ANALISI DEL PROCESSO DECISIONALE DALL'ADOZIONE ALL'APPROVAZIONE ALLA VARIANTE AL RU**

E' stata analizzata la variazione di SUL per ogni comparto dalla fase a di adozione della Variante Generale al RU alla fase di approvazione finale.

✓ **UTOE 1a-S.M.M. Capoluogo**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PA 4	residenziale	10549	3165	3165	0	
PUC 5	residenziale	1061	212	0	-212	eliminato
PUC 6	residenziale	1969	394	0	-394	eliminato
PUC 7	residenziale	2189	314	428	114	modificato
PUC 8	residenziale	928	186	186	0	
PUC 9	residenziale	5132	1026	1026	0	
RU 10	mista	2171	711	711	0	
RU 11	mista	1965	590	590	0	
RU 12	mista	1549	465	465	0	
PUC 13	residenziale	1452	0	291	291	nuovo
PUC 14	residenziale	4452	0	668	668	nuovo

Per quanto all'UTOE 1a Santa Maria a Monte – Capoluogo il processo decisionale ha portato a:

- Eliminazione dei Comparti 5 e 6
- Introduzione di due nuovi Comparti 13 e 14
- Modifica della SUL del Comparto 7 con incremento di 114 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata
- Conferma dei Comparti 4, 8, 9, 10, 11, 12 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad un incremento complessivo della SUL dell'UTOE 1a pari a 467 mq.

✓ **UTOE 1b-Via di Bientina**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PUC 2	residenziale	2274	910	910	0	
PUC 3	mista	7539	3016	3016	0	
PUC 4	residenziale	4454	899	899	0	
PUC 5	residenziale	1540	308	308	0	
PUC 6	residenziale	1636	391	327	-64	modificato
PUC 7	residenziale	1936	387	387	0	
PUC 8	produttivo	5208	485	485	0	
RIG 9	mista	2766	830	830	0	
RIG 10	mista	6153	1846	1846	0	

Per quanto all'UTOE 1b Via di Bientina il processo decisionale ha portato a:

- Modifica della SUL del Comparto 6 con riduzione di 64 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata



- Conferma dei Comparti 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 1b pari a 64 mq.

✓ **UTOE 1c-Melone**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PUC 1	residenziale	3169	634	634	0	
PUC 2	residenziale	1584	317	317	0	
PUC 3	residenziale	1339	268	0	-268	eliminato

Per quanto all'UTOE 1c Melone il processo decisionale ha portato a:

- Eliminazione del Comparto 3
- Conferma dei Comparti 1 e 2 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 1c pari a 268 mq.

✓ **UTOE 2a-Falorni**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PUC 1	mista	2059	309	309	0	
PUC 2	mista	2609	522	522	0	
PUC 3	residenziale	3170	634	634	0	
PUC 4	residenziale	1805	361	361	0	
PUC 5	residenziale	4338	651	651	0	
RIG 6	mista	3610	1187	1083	-104	modificato

Per quanto all'UTOE 2a Falorni il processo decisionale ha portato a:

- Modifica della SUL del Comparto 6 con riduzione di 104 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata
- Conferma dei Comparti 1, 2, 3, 4, 5, rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 2a pari a 104 mq.

✓ **UTOE 3-Cerretti**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PUC 4	residenziale	14492	934	934	0	
PUC 5	residenziale	1928	386	386	0	
PUC 6	residenziale	3337	933	667	-266	modificato
PUC 7	residenziale	1353	394	270	-124	modificato



PUC 8	residenziale	3872	774	774	0	
PUC 9	residenziale	1326	199	199	0	
PUC 10	residenziale	2651	0	398	398	<b>nuovo</b>

Per quanto all'UTOE 1a Santa Maria a Monte – Capoluogo il processo decisionale ha portato a:

- Introduzione di un nuovo Comparto 10
- Modifica della SUL dei Comparti 6 e 7 con riduzione rispettivamente di 266 mq e 124 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata
- Conferma dei Comparti 4, 5, 8, 9 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad un incremento complessivo della SUL dell'UTOE 3 pari a 8 mq.

✓ **UTOE 4 –Tavolaia**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione della SUL	Note
PUC 1	residenziale	2680	402	402	0	

Per quanto all'UTOE 4 Tavolaia non vi sono state variazioni nel Comparto dalla Variante Generale al RU adottata.

✓ **UTOE 5-Montecalvoli**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione	Note
PA 1	residenziale	10005	1870	1801	-69	<b>modificato</b>
PA 4	residenziale	14506	2611	2611	0	
PA 5	produttivo	18623	7243	6518	-725	<b>modificato</b>
PUC 6	mista	4635	927	927	0	
PUC 7	residenziale	1473	295	295	0	
PUC 8	mista	3055	611	0	-611	<b>eliminato</b>
PUC 9	residenziale	2082	416	416	0	
PUC 10	mista	9937	1987	1987	0	
RIG 11	mista	26033	7810	7844	34	<b>modificato</b>
RIG 12	mista	7678	2303	2303	0	
RIG 13	mista	11237	3371	3371	0	

Per quanto all'UTOE 5 Montecalvoli il processo decisionale ha portato a:

- Eliminazione del Comparto 8
- Modifica della SUL dei Comparti 1, 5 con riduzione rispettivamente di 69 e 725 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata
- Modifica della SUL del Comparto 11 con un incremento di 34 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata

- Conferma dei Comparti 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 5 pari a 1371 mq

✓ **UTOE 6 - Cinque case**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione	Note
PUC 1	residenziale	1256	251	251	0	

Per quanto all'UTOE 6 Cinque case non vi sono state variazioni nel Comparto dalla Variante Generale al RU adottata.

✓ **UTOE 7-San Donato**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione	Note
PUC 2	residenziale	5417	1083	0	-1083	eliminato
PUC 3	residenziale	1323	265	265	0	
PUC 4	residenziale	2397	479	479	0	

Per quanto all'UTOE 7 San Donato il processo decisionale ha portato a:

- Eliminazione del Comparto 2
- Conferma dei Comparti 3 e 4 rimasti invariati dalla Variante Generale al RU adottata

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 7 pari a 1083 mq.

✓ **UTOE 8 – Ponticelli**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione	Note
PA 1	residenziale	4463	1339	1339	0	
PUC 2	mista	3038	608	608	0	
PUC 3	mista	3056	611	611	0	
RIG 4	mista	4590	1377	1377	0	
RIG 5	mista	3875	1163	1163	0	
RIG 6	mista	1649	495	495	0	
RIG 7	mista	3355	671	671	0	

Per quanto all'UTOE 8 Ponticelli non vi sono state variazioni nei Comparti dalla Variante Generale al RU adottata.

✓ **UTOE 9 - Ponticelli Area produttiva**

Nome	destinazione	S.T.	SUL adottata	SUL approvata	Variazione	Note
PA 1	produttivo	22339	10053	8936	-1117	modificato
PA 2	produttivo	64024	28811	25610	-3201	modificato
PA 3	produttivo	7517	2631	2255	-376	modificato
PA 4	produttivo	3233	3625	3233	-392	modificato
PA 5	produttivo	14132	4946	4240	-706	modificato
PA 6	produttivo	17284	6049	5185	-864	modificato
PA 7	produttivo	29776	13405	11910	-1495	modificato
PUC 8	produttivo	6117	2141	1835	-306	modificato
PUC 9	produttivo	6002	2100	2100	0	

Per quanto all'UTOE 9 Ponticelli Area produttiva il processo decisionale ha portato a:

- Modifica della SUL dei Comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 con riduzione rispettivamente di 1117 mq, 3201 mq, 376 mq, 392 mq, 706 mq, 864 mq, 1495 mq, 306 mq di SUL della Variante Generale al RU adottata
- Conferma del Comparto 9 rimasto invariato dalla Variante Generale al RU adottata.

Le variazioni sopradescritte hanno portato ad una riduzione complessiva della SUL dell'UTOE 9 pari a 8.457 mq

#### 4. CONCLUSIONI

Le modifiche/integrazioni delle Schede Norma dei Comparti di ogni UTOE, dettagliate nel capitolo precedente, hanno generato complessivamente una riduzione di SUL pari a 10.872 mq, corrispondente a circa l'8% della SUL complessiva oggetto di adozione. Da segnalare che questa riduzione risulta assai apprezzabile anche rispetto al RU vigente. Nella tabella seguente si riporta il riepilogo della variazioni di SUL suddivise in base alle funzioni ammesse.

RIEPILOGO	Mq
Variazione SUL residenziale	-1.009
Variazione SUL mista	-681
Variazione SUL produttiva	-9.182
<b>TOTALE</b>	<b>- 10.872</b>

Nell'ambito del Rapporto Ambientale adottato e dell'integrazione al RA effettuata per la riadozione delle schede norma dei comparti, sono state analizzate le possibili interazioni con le risorse ambientali.

Per quanto alla risorsa paesaggio, con l'approvazione finale della Variante Generale al RU viene dato atto dell'esito e delle relative prescrizioni emerse dalla Conferenza Paesaggistica, in particolare:

- è stato integrato l'art. 66 delle NTA del RU ("Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico"), determinando la piena corrispondenza di detto ambito con il "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. della Sezione 4 - Disciplina d'uso della Scheda di Vincolo DM 17.05.2016);
- è stata modificata la Scheda Norma relativa al comparto n. 9 dell'UTOE 1a, prevedendo una diversa ubicazione ed articolazione degli interventi pubblici e privati nel rispetto della fascia di rispetto del corpo idrico rispettando la risorsa paesaggio, tutelata ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs. 42/04;
- è stata stralciata la previsione relativa comparto n. 6 dell'UTOE 1a poiché interamente ricadente all'interno della fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico (tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs. 42/04) e producendo un ulteriore riduzione anche in termini di consumo di suolo e di utilizzo della risorsa acqua;
- è stata integrata la ricognizione del bene paesaggistico "Bosco" mediante elaborazione cartografica di sovrapposizione tra il vincolo individuato dal PIT-PPR e la ricognizione del perimetro dell'area boscata effettuata in sede di PS, compresa una relazione tecnica esplicativa per la specifica delle scelte di inclusione e/o esclusione di territori da sottoporre a vincolo (ex art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs 42/2004).

Per quanto alle risorse acqua e suolo, le prescrizioni tecniche impartite dal Genio Civile hanno comportato una riduzione del dimensionamento complessivo, già valutata nell'Integrazione al Rapporto Ambientale. Tale riduzione, incrementata dalle successive modifiche/integrazioni ha comportato, oltre che ad un minor consumo di suolo, anche un minor sfruttamento della risorsa acqua e una minor richiesta in termini di servizi a rete.

Inoltre, per tutte le Schede Norma dei Comparti sono state inserite opportune condizioni alla trasformazione, come richiesto dal contributo del settore VIA/VAS della Regione Toscana, integrando i dati già in possesso con quelli di maggior dettaglio forniti dall'Ente Gestore, allo scopo di ridurre le fragilità riscontrate sul servizio di adduzione e di fognatura. In caso di assenza o inefficienza delle infrastrutture fognarie è stata indicata come prescrizione, la dotazione di impianti idonei di depurazione atti 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). Altresì in caso di assenza o inefficienza delle infrastrutture di adduzione idrica è stata indicata come prescrizione, la dotazione di serbatoi di accumulo atti a garantire la riserva giornaliera necessaria a soddisfare le utenze previste per ogni comparto. Nei casi invece dove fosse possibile effettuare un allaccio ad una

rete preesistente (sia per la rete fognaria che per la rete di adduzione idrica) è stata indicata come alternativa la possibilità di collegamento alla tubazione presente.

Per quanto alla risorsa ambiente vengono previste idonee prescrizioni ai sensi dell'art. 54 delle NTA della Variante Generale al RU. In relazione ai Comparti ricadenti all'interno della perimetrazione del SIC/SIR Cerbaie, sono state previste anche ulteriori prescrizioni scaturite dallo Studio di Incidenza e riportate nella scheda norma.

Per le altre risorse ambientali analizzate nel Rapporto Ambientale, è possibile ritenere che non vi siano interazioni negative per l'attuazione del RU.