



Comune di Santa Maria a Monte
Provincia di Pisa

Settore 3 - Servizio Urbanistica

**APPROVAZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI
ADEGUAMENTO AL PIANO STRUTTURALE**

(artt. 19-222 L.R.T. n. 65/2014)

Relazione del Responsabile del Procedimento

(art. 18 L.R.T. n. 65/2014)

S. Maria a Monte, 03/01/2017

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Premesse

- in ragione della L.R.T. n. 65/2014 il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale a livello comunale e delinea le strategie di sviluppo territoriale dell'Ente attraverso la definizione delle scelte principali relative all'assetto del territorio;
- per dare attuazione a detto strumento approvato definitivamente nel mese di gennaio u.s., l'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere con la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico nel rispetto delle disposizioni transitorie di cui all'art. 222 della L.R.T. n. 65/2014;
- la L.R.T. 65/2014 prevede, per la definizione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, l'istituzione del *garante dell'informazione e della partecipazione* al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti stessi;
- la L.R.T. n. 10/2010 e s.m.i. stabilisce che il Regolamento Urbanistico è soggetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da approvare con le procedure e le disposizioni riportate nella legge stessa in attuazione delle norme in materia ambientale di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- l'art. 11 della predetta Legge Regionale n. 10/2010 attribuisce ai Comuni le competenze amministrative relative alla VAS per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del Comune;
- l'art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010 dispone che per i piani ed i programmi disciplinati dalla L.R.T. 65/2014 il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengano adottati contestualmente alla proposta di piano o programma al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti.
 - il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.49/2014 e definitivamente con delibera c.c. n. 5/2015;
 - il Comune di Santa Maria a Monte ha approvato con delibera c.c. n. 55/2012, 80/2013 e 5/2014 la Variante di Monitoraggio e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico.
- Nel corso degli ultimi anni è emersa, quindi, la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo della profonda evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento, ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistici territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta, che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di adeguare il Regolamento Urbanistico vigente rispetto ai contenuti statutari e strategici del nuovo Piano Strutturale, al fine sia di concludere il percorso di rinnovamento ed adeguamento della strumentazione urbanistica comunale (iniziato nel 2010 con l'avvio della formazione del nuovo PS) che di dare concreta efficacia al Regolamento Urbanistico stesso, fino ad oggi interessato in modo esteso dalle disposizioni di salvaguardia stabilite dal nuovo Piano Strutturale.

In questo percorso di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si sono inserite poi, alcune importanti novità sotto l'aspetto legislativo e pianificatorio, ed in particolare:

- il 10 novembre 2014 la Regione Toscana ha approvato la nuova Legge Regionale n. 65 "Norme per il Governo del Territorio";
- con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico.

Il processo di formazione della Variante al RU di adeguamento al P.S. ha di conseguenza assunto anche una funzione di parziale adeguamento al nuovo quadro normativo regionale, pur inquadrandosi all'interno del regime transitorio di cui al Titolo IX Capo I della L.R. 65/14.

Così l'Amministrazione Comunale ha provveduto:

- ad avviare il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. ai sensi dell'art. 17 della nuova legge regionale, contestualmente all'avvio della procedura di V.A.S. e con proprio atto deliberativo n. 7/2015 ha disposto l'avvio del procedimento ed ha designato il RUP e *garante dell'informazione e della partecipazione*; quest'ultimo rinominato a seguito del collocamento in pensione del segretario dr. Antonio Pellegrino con delibera G.C. 83/2015 e ad oggi svolto dal dott. Paolo Di Carlo incaricato della funzione di *garante dell'informazione e della partecipazione* oltre al dott. Luigi Degl'Innocenti responsabile del settore tecnico e Responsabile del Procedimento.D.C.C.
- ad inquadrare il procedimento nel rispetto delle disposizioni transitorie della nuova legge per il governo del territorio, in particolare in riferimento all'art. 222 della L.R. n. 65/2014, che prevede 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.

Inoltre il Consiglio Comunale, con l'atto deliberativo di avvio del procedimento ha approvato le azioni da intraprendere fra cui la definizione degli obiettivi di piano, i criteri d'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, gli effetti territoriali attesi, il quadro conoscitivo di riferimento, l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici, il programma di attività d'informazione e partecipazione, l'indicazione del garante dell'informazione e della partecipazione. Contestualmente è stato approvato l'avviso pubblico redatto ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 il cui testo era stato approvato in allegato alla delibera suddetta, nonché il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'avvio del procedimento di revisione complessiva dello strumento urbanistico è stato comunicato, agli enti ed organismi pubblici territorialmente interessati con la richiesta di contributi ed apporti tecnici utili ad implementare il quadro conoscitivo di riferimento.

La richiesta è stata riscontrata da:

- Arpat;
- Soprintendenza Archeologica;
- Autorità di Bacino;
- Terna Rete Italia;
- Ministero Beni e le attività Culturali;
- Soc. Acque spa;
- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa.

I contributi, le indicazioni ed i suggerimenti ottenuti sono stati opportunamente considerati nella definizione del quadro conoscitivo e nell'individuazione delle strategie di Piano, come è stato altresì tenuto conto di tutte quelle segnalazioni, proposte, contributi ritenute compatibili con la proposta di regolamento urbanistico.

Con atto C.C. n 6 e 7 del 2015 e con delibera G.C. n. 83/2015 è stato nominato, ai sensi della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010:

- Il Consiglio Comunale quale autorità procedente;
- l'Arch. Paola Pollina, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudaio, appositamente autorizzata dal Ente di appartenenza, quale *autorità competente*;
- il Segretario Comunale Dott. Paolo Di Carlo quale *garante dell'informazione e della partecipazione*, al fine di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di cui al capo II delle "disposizioni procedurali";
- dr. Luigi Degl'Innocenti, Responsabile del Settore 3, quale Responsabile del Procedimento;

Il gruppo di lavoro relativo alla formazione della variante al regolamento urbanistico è così costituito:

- Progetto - arch. Giovanni Giusti, arch. Mauro e Chiara Ciampa;

- Studi geologici - Dott.ssa Franchi Francesca e dr. Pistilli Emilio dello studio Geoprogetti di Ponsacco e dott.ssa Giannetti Alessandra, geologo del Comune;
- Valutazione Ambientale Strategica - studio PFM srl società tra professionisti (dr. Franchi Guido e Martinelli Federico) agronomi;
- Collaboratori tecnici- Personale assegnato al Settore 3 del Comune.

I componenti del gruppo sono tutti elencati nel frontespizio della documentazione di piano e costituiscono formalmente il gruppo stesso.

La formazione del Regolamento Urbanistico è stata associata, come vuole la legislazione regionale, alla consultazione e alla informazione dei cittadini, come meglio riferisce il *garante dell'informazione e della partecipazione* nel suo Rapporto, che integra la presente.

Si sono svolti incontri con Enti pubblici quali la Regione Toscana, nonché incontri pubblici con i cittadini. Nella redazione del piano sono stati considerati i contributi pervenuti, sia nella fase partecipativa che nelle consultazioni con gli enti. Della fase partecipativa è ampiamente riferito nel rapporto del *garante dell'informazione e della partecipazione*, allegato tra gli elaborati costitutivi della proposta di Piano.

La proposta della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Strutturale vigente e la relativa VAS sono state adottate con D.C.C. n. 48 del 29.07.2015.

Inoltre, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 65/2014:

- il provvedimento adottato è stato depositato presso l'Amministrazione comunale e che del suddetto deposito è stata data notizia al pubblico mediante inserzione sul BURT n. 34 del 26/08/2015;
- la documentazione costitutiva degli atti relativi alla suddetta delibera è rimasta depositata da tale data per sessanta giorni consecutivi presso la sede comunale a disposizione del pubblico in generale e, relativamente alla VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale;
- la notizia dell'avvenuta adozione è stata diffusa anche mediante pubblicazione sul sito web del Comune di Santa Maria a Monte e che gli atti di cui sopra sono stati resi consultabili ed accessibili anche per via telematica.

Con nota del 31/07/2015 prot. 11143 la Delibera di C.C. n. 48 de 29/07/2015 di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. e relativi adempimenti per la V.A.S., completa di tutta la documentazione a questa allegata è stata trasmessa, ai sensi dell'art.19 della Legge 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni, ai seguenti Enti:

- Regione Toscana - Dipartimento delle politiche ambientali e territoriali, Area Pianificazione del territorio
- Amministrazione Provinciale di Pisa
- Soprintendenza per i beni architettonici paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- All'ARPAT Dipartimento di Pisa
- All'Azienda USL n. 5 Pisa Zona della Valdera
- ATO TOSCANA COSTA Comunità di ambito
- Autorità Idrica Toscana Conferenza territoriale 1 e Conferenza territoriale 2
- Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- ACQUE SPA Servizi Idrici
- ENEL distribuzione s.p.a.
- Toscana Energia s.p.a.
- TELECOM Italia s.p.a
- TERNA s.p.a
- GEOFOR spa
- Corpo forestale dello Stato Comando di Pisa

- A.R.P.A.T. Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana Servizio locale Comprensorio del Cuoio
- Spett.le Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
- Comune di Pontedera
- Comune di Santa Croce
- Comune di Castelfranco
- Comune di Bientina
- Comune di Calcinaia
- Comune di Montopoli in Val d'Arno
- Autorità Competente Arch. Paola Pollina

Entro i termini previsti per legge (60° giorno consecutivo dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso) sono pervenute n. 191 tra osservazioni e contributi di seguito specificati:

- a) n. 183 osservazioni dalla cittadinanza;
- b) n. 1 osservazione dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) n. 1 osservazione dal Comune di Castelfranco di Sotto;
- d) n. 4 contributi dagli Enti quali:
 - Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
 - Terna rete Italia – area operativa di Firenze, Soprintendenza archeologica della Toscana
 - Azienda USL n. 5
 - Regione Toscana da:
 - 1) Settore Pianificazione del territorio
 - 2) Settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinanti.
 - 3) Settore tutela e gestione delle risorse idriche.
 - 4) Settore “disciplina, politiche e incentivi del commercio ed attività terziarie.
- e) una richiesta di integrazioni da parte della Regione Toscana-Ufficio Tecnico del Genio Civile;
- f) una nota dell'ufficio VAS – Regione Toscana - con la quale venivano richiesti approfondimenti ed adeguamenti ed in particolare di implementare l'analisi e lo studio sul quadro conoscitivo relativamente alla sostenibilità idrica e delle infrastrutture fognarie.

Il materiale di cui sopra è stato inviato all'Autorità Competente, Arch. P. Pollina, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudaio con la quale sono state fatte una serie di specifiche riunioni di coordinamento tra il sottoscritto, l'Autorità Competente medesima, l'Amministrazione e i progettisti.

In particolare, a seguito del contributo pervenuto in data 15.10.2015 con nota prot. 14857 dalla Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia - Settore Valutazione di impatto ambientale di cui al punto f), si è tenuto, in data 20.11.2015, un incontro presso la Regione Toscana con i tecnici del Settore valutazione ambientale, i tecnici incaricati della redazione del RU di adeguamento al P.S. e della Vas, l'Autorità competente Arch. Paola Pollina e l'ufficio di Piano del Comune di Santa Maria a Monte.

In data 24 Novembre 2015 prot. n. 17000 è pervenuta una nota dell'Autorità Competente con la quale viene suggerito di verificare ulteriormente i fabbisogni idrici e il carico depurativo per i comparti e gli interventi di maggior carico urbanistico.

Questo approfondimento ha reso necessario fissare un incontro con Acque e tale incontro si è tenuto in data 22.12.2015 presso la sede di Acque spa alla presenza dei progettisti della Vas, del Regolamento Urbanistico e dell'Ufficio di Piano del Comune dal quale è emerso un quadro aggiornato delle reti idriche e fognarie relative alle zone oggetto di pianificazione nella Variante al RU di adeguamento al P.S.

Successivamente e più precisamente in data 08.02.2016 con nota prot. 1630 l'Ufficio Tecnico chiedeva di fornire un documento aggiornato in merito alle specifiche emerse dall'incontro di cui al punto precedente poi pervenuto a questa Amministrazione in data 02/03/2016 prot. 2687 e 2688.

A seguito di quanto fino a qui riportato, il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare:

- le osservazioni pervenute;
- i contributi inviati dagli Enti, recependo, ove ritenuto opportuno, le indicazioni ivi contenute in quanto finalizzate al miglioramento dell'atto adottato rimandando la valutazione finale all'Amministrazione Comunale.

Alla base di questo lavoro sono stati posti alcuni criteri generali, quali:

- la coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità della Variante del Regolamento Urbanistico, volta a disciplinare la gestione e le trasformazioni previste in coerenza con il Piano Strutturale.
- la coerenza con la LR 65/2014 e le disposizioni transitorie a cui fare riferimento (artt. 222 e 224).
- la necessità della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR65/14, per le previsioni di trasformazione che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
- l'adeguamento alla disciplina del *PIT con valenza di Piano Paesaggistico*.
- l'interesse pubblico quale parametro di valutazione.

Una particolare attenzione è stata posta sull'osservazione (prot. 12446 del 05.09.2015) presentata dal Genio Civile che chiedeva integrazioni ed adeguamenti di talune aree e questo ha reso necessario predisporre la documentazione finalizzata al superamento delle problematiche emerse.

In data 19.04.2016 la documentazione integrativa richiesta relativa al deposito n. 35 del 22.07.2015 è stata inviata all'URTAT.

Inoltre il recepimento di alcune osservazioni ha comportato la modifica di precedenti previsioni estranee alla richiesta di integrazione da parte del Genio civile e la conseguente predisposizione di un nuovo deposito in merito agli studi geologici di queste nuove previsioni e trasmessi all'Ufficio competente con nota n. 4934 del 19.14.2016.

Il Genio Civile con nota del 02/05/2016 prot. 5526, e a seguito della richiesta del nuovo deposito di cui sopra, ha comunicato che la documentazione relativa è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 22 in data 28/04/2016.

Successivamente che il Genio Civile con nota del 24/05/2016 prot. 6730, a seguito delle integrazioni prodotte dall'A.C., ha comunicato l'esito positivo del controllo relativo al deposito n. 35 del 21/07/2015 subordinatamente al recepimento di particolari prescrizioni.

In data 24/06/2016 prot. 8169 è pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile la comunicazione del procedimento in merito al deposito n. 22 del 28/04/2016 che così recita: *“sulla base degli esiti dell'istruttoria eseguita è emerso che i nuovi elaborati cartografici relativi alle previsioni introdotte a seguito delle osservazioni sono stati sviluppati coerentemente con i criteri previsti dal Regolamento 53/R, per cui si comunica l'esito positivo del controllo”* mentre per la scheda Norma P1 – parcheggio UTOE 1a SMM Capoluogo vengono dettate prescrizioni e condizioni particolari in quanto ricadente in area PF3.

Considerato inoltre che:

- la Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al PS adottata ha individuato due previsioni di trasformazioni urbanistiche esterne al territorio urbanizzato, quale definito dall'art. 224 della L.R. 65/14, corrispondenti a due aree per attività a carattere sportivo/ricreativo ubicate in territorio rurale.
- tra le 183 osservazioni pervenute dai privati ce n'è stata una riguardante un'area, ubicata all'esterno del territorio urbanizzato, per la quale veniva richiesta la destinazione a “campeggio” e che a seguito dell'istruttoria effettuata, è risultata compatibile con il Piano Strutturale e coerente con gli obiettivi della Variante adottata.

Per queste tre aree esterne al territorio urbanizzato così come individuato nella Variante al RU di adeguamento al PS, chiedere la convocazione della Conferenza di copianificazione per ottenere il relativo parere, così come previsto dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, necessario al fine di portare a termine il procedimento di approvazione.

In data 20/05/2016 con nota prot. 6638 l'Amministrazione Comunale, in accordo con la Regione Toscana, ha richiesto la convocazione di detta Conferenza impegnandosi, così come previsto dalla L.R. n. 65/2014 all'art. 25 comma 4, a trasmettere ai soggetti partecipanti gli elaborati relativi alle previsioni in esame almeno quindici giorni prima della data fissata per la prima riunione della conferenza e le motivazioni della proposta.

Tali previsioni riguardano quindi le seguenti aree individuate dalle relative schede norma:

- 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).

In data 16/06/2016, nostro prot. 7785, è pervenuta da parte della Regione Toscana la convocazione della Conferenza di cui sopra prevista per il giorno 29.07.2016.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha trasmesso in data 23/06/2016 alla Regione Toscana (prot. 8161) e alla Provincia di Pisa (prot. 8162) gli elaborati relativi alle previsioni oggetto di esame.

Nel frattempo l'AC, in attesa di espletare le procedure previste e necessarie per la definitiva approvazione della Variante al RU in adeguamento al PS, ha deciso di dare corso almeno alla approvazione di un documento scaturito a seguito dell'esame delle osservazioni pervenute e relative controdeduzioni, accompagnato dai relativi allegati redatti dai consulenti urbanistici Architetti Ciampa e Giusti e pervenuti a questa Amministrazione in data 01.06.2016 prot. 7140 e in data 12.07.2016 prot. 9222.

Gli elaborati però non sono stati oggetto della proposta di approvazione ma allegati in quanto ritenuti esplicativi di ciò che si proponeva di approvare. E che saranno quindi oggetto della proposta della seguente approvazione.

Tale documento, denominato "Controdeduzioni alle osservazioni adottate" nel quale:

- è stato dato atto puntualmente, motivando espressamente le determinazioni conseguentemente adottate
- sono state elencate e sintetizzate le osservazioni, evidenziando per ognuna il numero di protocollo, la data, il richiedente, l'ubicazione, l'oggetto sintetizzato e il parere di controdeduzione da sottoporre alla valutazione definitiva del C.C..

è stato approvato con D.C.C. n. 31 del 28.07.2016 e il giorno successivo, e cioè in data 29.07.2016 si è tenuta la conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/14 la quale ha ritenuto:

- conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014 le previsioni relative ai comparti 3 e 4.
- conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014 le previsioni relative al comparto 5 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 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 dell'elaborato 8B"*

A fronte di ciò l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno 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. Pertanto tale previsione è stata stralciata e non farà parte della seguente approvazione.

Inoltre, in esito a due osservazioni accolte e approvate con la D.C.C. 31/2016 e più precisamente la n. 139 e 140 con le quali veniva richiesta l'attivazione di un bando pubblico per recepire l'opportunità per i cittadini di mettere a disposizione le proprie aree con destinazione "campeggio camper"(oss 139) e "cimitero di affezione" (oss. 140), l'Amministrazione Comunale ha predisposto due avvisi pubblici che in data 14/11/2016 ha diffuso assegnando un termine di quindici giorni per la presentazione di eventuali proposte.

Entro il suddetto termine, fissato per il 30.11.2016, non sono pervenute alcune richieste, pertanto l'Amministrazione Comunale intende confermare e quindi approvare le aree già individuate negli elaborati grafici adottati con D.C.C. 48/2015.

Successivamente, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Regionale del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico avvenuta con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 si è reso necessario richiedere alla Regione la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e ai sensi dell'art. 31 L.R. 65/2014, con lo scopo di convalidare la conformità della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. al suddetto PIT.

Infatti l'AC con nota prot. 11909 del 06.09.2016 ha richiesto la convocazione della Conferenza di cui sopra inviando agli Enti competenti i link dove poter reperire la documentazione utile all'espletamento della stessa.

Nel frattempo considerato che:

- l'elaborato di sintesi delle controdeduzioni approvate in Consiglio Comunale ha individuato le modifiche apportate agli elaborati grafici e normativi di RU, evidenziando in alcuni casi la necessità di riadozione delle previsioni modificate.
- la suddetta riadozione non prevedeva alcuna variazione rispetto alle scelte approvate con la delibera C.C. n. 31/2016 ma che si è resa necessaria:
 1. quando le scelte recepite in sede di controdeduzioni erano divergenti, peraltro in modo non sostanziale, rispetto alle richieste oggetto delle osservazioni presentate dai soggetti interessati e sono finalizzate a rendere coerente, per motivi d'interesse pubblico, lo strumento urbanistico con le previsioni connesse a vincolo espropriativo consentendo ai diretti interessati di poter formulare le loro eventuali controproposte
 2. laddove fossimo in presenza di variazione di perimetrazione o di classificazione di aree già edificabili.

La riadozione si è resa inoltre necessaria per l'UTOE 5 (schede comparti 4, 5, 6, 9, 10 e 13) l'UTOE 6 (scheda comparto 1) l'UTOE 7 (scheda comparti 3 e 4) l'UTOE 8 (scheda comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) e l'UTOE 9 (scheda comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9) al fine di rispettare le limitazioni e le prescrizioni imposte dalle strutture tecniche del Genio Civile, variazioni queste che hanno comportato un decremento di SUL di ca. il 10% e la ridefinizione delle condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica delle aree suddette, disciplinate dalle rispettive schede norma.

In sostanza la riadozione in questione ha evidenziato una riduzione complessiva di aree e conseguentemente una riduzione dell'utilizzo delle risorse ambientali.

Pertanto, per l'atto di riadozione, per le motivazioni suddette non si è reso necessario un nuovo avvio del procedimento trattandosi di modifiche di minima portata o di adeguamento a prescrizioni imposte da Enti, mentre si è resa necessaria una modesta integrazione sia del rapporto ambientale VAS che della Valutazione d' Incidenza per due aree poste nel SIR, peraltro già edificabili prima dell'adozione della Variante Urbanistica in oggetto.

Quindi le previsioni per le quali è stato necessario riadottare sono quelle relative all'accoglimento delle osservazioni n. 1, 10, 18, 26, 27, 29, 36, 51, 55, 57, 58, 61, 71, 89, 92, 95, 96, 112, 114, 125, 132, 142, 144, 145, 155, 183 (il numero fa riferimento alla relativa osservazione – cfr elaborato controdeduzioni approvato con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016)

Le previsioni n. 10, 26, 51, 58, 155 e 183 hanno comportato anche l'adozione o riadozione delle relative Schede Norma unitamente a quelle modificate a seguito dell'osservazione del Genio Civile che di seguito si riportano:

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

La previsione relativa all'osservazione 61 (nuovo campeggio in loc. Bosco dei Cerri), a seguito delle determinazioni della conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/14 tenutasi in data 29.07.2016, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno predisporre uno specifico percorso di adozione/approvazione in relazione alla rilevanza della previsione ed alla necessità di effettuare integrazioni alla Scheda Norma deliberata. Pertanto tale previsione viene stralciata.

In alcuni casi queste modifiche hanno reso necessario effettuare un deposito aggiuntivo all'URTAT (deposito n. 54 del 02.08.2016), restando inteso che l'accoglimento e l'approvazione definitiva sarebbe stata subordinata all'esito positivo del controllo delle indagini geologiche relative da parte del Genio Civile.

Al fine di poter riportare in adozione le suddette previsioni i professionisti incaricati della redazione della Variante al regolamento Urbanistico, Architetti Mauro e Chiara Ciampa e Arch. Giovanni Giusti, sulla base di quanto fin qui riportato hanno redatto la proposta di riadozione delle previsioni di cui sopra, rappresentata negli elaborati trasmessi in data 29.08.2016 prot. 11531 e sottoposti al Consiglio Comunale.

Analogamente, le valutazioni relative agli aspetti ambientali riportate in una specifica integrazione del Rapporto Ambientale e della Valutazione di Incidenza sono state redatte dalla PFM srl Società tra professionisti con sede in Ponsacco e trasmessa in data 29.08.2016 prot. 11514.

Perciò, per quanto fin qui riportato, ai sensi degli articoli 19 della L.R. n. 65/2014, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 07.09.2016 ha riadottato parzialmente la Variante al Regolamento Urbanistico relativamente alle previsioni scaturite dalle controdeduzioni alle osservazioni fatte nei termini previsti a seguito della adozione della Variante medesima avvenuta con DCC n. 48 del 29.07.2015.

Inoltre, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 65/2014:

- il provvedimento adottato è stato depositato presso l'Amministrazione comunale e che del suddetto deposito è stata data notizia al pubblico mediante inserzione sul BURT n. 40 del 05/10/2016;
- la documentazione costitutiva degli atti relativi alla suddetta delibera è rimasta depositata da tale data per sessanta giorni consecutivi presso la sede comunale a disposizione del pubblico in generale e, relativamente all'integrazione del Rapporto Ambientale e della Valutazione di Incidenza per due aree poste nel SIR, dei soggetti competenti in materia ambientale.
- la notizia dell'avvenuta adozione è stata diffusa anche mediante pubblicazione sul sito web del Comune di Santa Maria a Monte e che gli atti di cui sopra sono stati resi consultabili ed accessibili anche per via telematica.

Con nota del 21/009/2016 prot. 12872 la Delibera di C.C. n. 37 del 07.09.2016 di riadozione della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. e relativi adempimenti per l'integrazione alla V.A.S., completa di tutta la documentazione a questa allegata è stata trasmessa, ai sensi dell'art.19 della Legge 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni, ai seguenti Enti:

- Regione Toscana - Dipartimento delle politiche ambientali e territoriali, Area Pianificazione del territorio
- Amministrazione Provinciale di Pisa
- Soprintendenza per i beni architettonici paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- All'ARPAT Dipartimento di Pisa
- All'Azienda USL n. 5 Pisa Zona della Valdera
- ATO TOSCANA COSTA Comunità di ambito
- Autorità Idrica Toscana Conferenza territoriale 1 e Conferenza territoriale 2
- Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- ACQUE SPA Servizi Idrici
- ENEL distribuzione s.p.a.
- Toscana Energia s.p.a.
- TELECOM Italia s.p.a
- TERNA s.p.a
- GEOFOR spa
- Corpo forestale dello Stato Comando di Pisa
- A.R.P.A.T. Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana Servizio locale Comprensorio del Cuoio

- Spett.le Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
- Comune di Pontedera
- Comune di Santa Croce
- Comune di Castelfranco
- Comune di Bientina
- Comune di Calcinaia
- Comune di Montopoli in Val d'Arno
- Autorità Competente Arch. Paola Pollina

Entro i termini previsti per legge (60° giorno consecutivo dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso) sono pervenute n. 5 osservazioni da privati e di seguito riportate:

- Osservazione prot. 14628 del 25.10.2016 presentata dall' Ing. Massimo Tempestini per conto di Suglio Pasquale
- Osservazione prot. 15899 del 19.11.2016 presentata da Fabio Palmieri in qualità di legale rappresentante della Società "Impresa edile Fratelli Palmieri"
- Osservazione prot. 16320 del 28.11.2016 presentata da Dini Giampaolo in qualità di legale rappresentante della Ditta "Giandi di Gianpaolo Dini & C."
- Osservazione prot. 16473 del 01.12.2016 presentata da Michi Maggina
- Osservazione prot. 16620 del 03.12.2016 presentata da Bianchi Antonella e Isabella e Pagni Maria Luisa

Il materiale di cui sopra è stato inviato anche all'Autorità Competente, Arch. P. Pollina, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudaio con la quale sono state fatte una serie di specifiche riunioni di coordinamento tra il sottoscritto, l'Autorità Competente medesima, l'Amministrazione e i progettisti.

Nel frattempo, con nota n. 11909 del 06.09.2016, l'Amministrazione Comunale ha richiesto la convocazione della Conferenza Paesaggistica e in data 15.10.2016 è pervenuta da parte della R.T. una nota (nostro protocollo 14145) con la quale veniva indetta la medesima per il giorno 09.11.2016.

Dal verbale della Conferenza Paesaggistica, convocata ai sensi dell'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e ai sensi dell'art. 31 L.R. 65/2014, con lo scopo di convalidare la conformità della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. al suddetto PIT risulta che la medesima abbia richiesto all'Amministrazione Comunale alcuni elaborati integrativi necessari alla valutazione della conformazione della Variante in oggetto ai contenuti del Piano Paesaggistico.

Gli elaborati integrativi, conseguenti alla suddetta Conferenza Paesaggistica, inviati dai professionisti incaricati Architetti Chiara Ciampa e Giovanni Giusti e Studio Pfm, per quanto di loro competenza e trasmessi dall'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 16690 del 05.12.2016 agli Enti invitati alla Conferenza Paesaggistica e sulla base dei quali con nota prot. n. 16971 del 13/12/2016 è pervenuta all'Amministrazione Comunale la convocazione della Conferenza Paesaggistica indetta per il 14.12.2016.

In quella seduta, la Conferenza evidenzia ancora qualche criticità che l'Amministrazione Comunale si impegna a risolvere e per le parti che non riguardano i Beni Paesaggistici, rileva, ai sensi dell'art. 21, comma 5, punto b) della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, che la Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è conforme al PIT—PPR.

Inoltre in relazione all'aggiornamento della Cartografia delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett g) del D.Lgs. n. 42/2004, la Conferenza chiede che il Comune integri la documentazione della Variante al Regolamento Urbanistico con un elaborato cartografico riferito alla ricognizione del Bene paesaggistico "Bosco".

In quella sede il Sindaco comunica l'intenzione della Amministrazione di sottoporre all'esame del competente Consiglio l'approvazione definitiva della Variante al Regolamento Urbanistico il giorno 29 Dicembre 2016.

Pertanto, in considerazione di questo, la Conferenza ha individuato il giorno 25 Gennaio 2017, ore 15:00, quale data per tenere la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica. A tal fine il Presidente chiede che il Comune curi l'invio della relativa richiesta, completa dei necessari elaborati integrativi, a tutti gli Enti componenti la Conferenza entro il giorno 11 Gennaio 2017.

Nel frattempo con nota del 23.09.2016 prot. 13052 il Genio Civile ha comunicato l'esito positivo del procedimento a seguito del deposito n. 54 del 02.08.2016 resosi necessario in occasione della riadozione.

Sulla base di quanto fin qui descritto in data 23.12.2016 prot. n. 17507 è pervenuto all'Amministrazione Comunale da parte degli Architetti Ciampa e Giusti una relazione finalizzata a spiegare le controdeduzioni da sottoporre alla valutazione definitiva del C.C., ritenuto coerente con la Variante al RU e condivisibile.

Inoltre a seguito dell'esame delle osservazioni pervenute, delle relative controdeduzioni e dei contributi e in relazione alle modifiche conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni e al recepimento dei contributi, alle prescrizioni del Genio civile e delle conferenze di copianificazione e paesaggistica, nonché agli esiti della Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza, si è proceduto ad adeguare ed integrare gli elaborati adottati con nuovi elaborati redatti dai consulenti in collaborazione con gli Uffici Comunali;

Pertanto, i professionisti incaricati della redazione della Variante al regolamento Urbanistico, Architetti Mauro e Chiara Ciampa e Arch. Giovanni Giusti, hanno redatto la proposta della Variante al R.U. definitiva e descritta e rappresentata negli elaborati che saranno elencati in delibera e trasmessi in data 23/12/2016 prot. 17507:

Presi in considerazione poi gli aspetti ambientali riportati nel documento di VAS allegato alla delibera n. 48/2015 di adozione si rileva che a seguito :

- della successiva integrazione sia del rapporto ambientale VAS che della Valutazione d' Incidenza per due aree poste nel SIR e oggetto della D.C.C. n. 37/2016 di riadozione parziale.
- degli adempimenti successivi e conseguenti anche alle richieste emerse in sede di Conferenza Paesaggistica,

lo studio PFM srl Società tra professionisti con sede in Ponsacco, ai sensi della L.R. 10/10 e s.m ed i., ha provveduto ad apportare le relative e finali modifiche ed ha trasmesso la documentazione relativa in data 23/12/2016 prot. 17526 ed elencati nella proposta di delibera.

Analogamente poi lo studio associato Geoprogetti con sede in Ponsacco congiuntamente al Geologo Alessandra Giannetti del Settore 3 hanno preceduto ad adeguare gli studi geologici a quanto emerso successivamente alla adozione della Variante di cui all'oggetto adottata con D.C.C. n. 48 del 29.07.2015 e trasmessi in data 21/12/2016 prot. 17429 ed elencati nella proposta di delibera.

Considerato poi che durante una serie di incontri di coordinamento tra il sottoscritto, l'Autorità Competente medesima, il soggetto proponente e i progettisti sono state visionate ed illustrate:

- le osservazioni relative alla D.C.C. n. 48 del 29.07.2015
- le osservazioni alla D.C.C. n. 37 del 07.09.2016
- i verbali relativi alle conferenze di copianificazione e paesaggistiche

e che l'Autorità Competente Arch. P. Pollina, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudaio in data 23.12.2016 ha trasmesso il suo parere motivato in merito, acquisito al protocollo del Comune di Santa Maria a Monte con il n. 17528

In data 29.12.2016 nostro protocollo n. 17789 è pervenuto un contributo da parte della Soprintendenza, che è intervenuta nel procedimento di conformazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto al PIT, tramite Conferenza Paesaggistica, convocata ai sensi dell'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e ai sensi dell'art. 31 L.R. 65/2014, che ha preso atto di quanto emerso nella seduta del 09.11.2016, ha confermato e condiviso i contenuti del verbale della Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 14.12.2016 fornendo però alcune ulteriori precisazioni al quale si rimanda.

In adempimento di quanto sopra riportato i progettisti, Architetti Ciampa e Giusti, hanno modificato il materiale interessato dalle suddette precisazioni e hanno trasmesso tale documentazione in data 30.12.2016 nostro protocollo n. 17840 a sostituzione di quella presentata in data 23.12.2016 riguardante parte degli elaborati descrittivi/normativi e più precisamente:

- Relazione;

- Relazione provvedimento di controdeduzione alle osservazioni pervenute alla D.C.C. 37/2016)
- Allegato alle N.T.A.: Allegato I – Schede norma;

Occorre però specificare, per quanto attiene la criticità relativa alla carenza documentaria riguardante “la ricognizione del Bene Bosco” per la previsione di completamento residenziale dell’UTOE 3 – Cerretti relativa alla Scheda norma comparto 4 rilevata dalla Soprintendenza nel contributo pervenuto in data 29.12.2016 prot. 17789, la stessa risulta ad oggi superata in quanto faceva parte delle criticità rilevate dalla Conferenza Paesaggistica nella seduta del 09/11/2016 e soddisfatta con l’integrazione prodotta in data 23.12.2016 prot. 17526 dallo studio Pfm srl e più precisamente nella “Relazione Tecnica aggiornamento cartografico Aree Boscate” all’interno dell’integrazione alla VAS e nella tavola “Sovrapposizione bosco-Nord”.

A seguito del suddetto contributo lo studio PFM s.r.l. ha apportato un’ integrazione alla Dichiarazione di sintesi già agli atti dell’Ufficio inviando una nota protocollata in data 02.01.2017 al n. 33 che verrà aggiunta agli elaborati oggetto della proposta di approvazione.

Analogamente, visto il contributo e quanto integrato dallo Studio Pfm, anche l’Autorità Competente, Arch. Paola Pollina, ha inviato in data 02.01.2017 nostro protocollo n. 34 un nuovo parere motivato aggiornato che va a sostituire integralmente quello inviato il 23.12.2016 prot. 17528.

La proposta di approvazione definitiva della Variante al RU di adeguamento al Piano Strutturale in oggetto con i suoi allegati è stata esaminata dalla Commissione consiliare Uso ed Assetto del Territorio come risulta dal verbale agli atti del Servizio competente.

La Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto si è formata in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo altresì conto dei piani o programmi di settore vigenti.

Durante il processo di valutazione ambientale strategica è stata valutata ed adeguata la coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto con le relative indagini geologico-tecniche di supporto è stata sottoposta al controllo obbligatorio nelle sue varie fasi ottenendo esito positivo con prescrizioni da parte del competente Ufficio del Genio Civile dell’area vasta Livorno-Lucca-Pisa.

Il procedimento per la formazione della Variante al Regolamento Urbanistico si è fin qui svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti al momento vigenti.

Ai sensi dell’art. 18 comma 2 lett. d) ed e) della L.R.T. n. 65/2014 il sottoscritto dichiara che l’individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della legge stessa, corrisponde alle aree a funzioni non agricole previste dal vigente regolamento urbanistico, per le motivazioni espresse all’interno dell’atto di avvio del procedimento pagina 7 punto 2. predisposto ai sensi dell’art. 17 comma 3 della L.R.T. 65/2014 allegato alla delibera c.c. n. 7/2015 sopra richiamata.

Santa Maria a Monte, 03/01/2017

Il Responsabile del Procedimento

Dr. Luigi Degl’Innocenti