



Comune di Montecatini Terme  
PROVINCIA DI PISTOIA

## REGOLAMENTO URBANISTICO

LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1

e s.m.i.

---

### ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:  
Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE *PIANIFICAZIONE URBANISTICA*

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani  
Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti  
Clara Lazzaretti

INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE  
E SISMICHE:

Centro Studi Geologici:  
Geol. Roberto Chetoni  
Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon  
Ing. Silvia Lucia  
Geol. Alice Del Sordo

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:  
Arch. Riccardo Luca Breschi

COLLABORAZIONI ESTERNE:

Arch. Sara Bindi Fortoni  
Arch. Maurizio Silveti

SINDACO

Dott. Giuseppe Bellandi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Giuseppe Bellandi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Fabio Ciliberti

RELAZIONE TECNICA  
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ALLEGATA ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

---



## **Sommario**

Iter di approvazione del RU: Pubblicità e divulgazione degli atti adottati .....	5
Le Osservazioni all'atto adottato .....	5
Istruttoria ed esame delle osservazioni .....	6
Costruzione della banca dati.....	6
Esame delle osservazioni pervenute .....	7
Linee di Indirizzo per le proposte di controdeduzione alle osservazioni .....	11
Premessa e definizioni .....	11
Criteri per la determinazione dell'esito delle proposte di controdeduzione .....	12
Proposte di controdeduzione e modifiche agli elaborati del ru adottato.....	13
Quadro riepilogativo .....	13
Formulazione delle proposte di controdeduzione .....	13
Contributi al regolamento urbanistico .....	17
1. Il contributo di Regione Toscana .....	17
Le proposte di determinazione dell'Ufficio sul contributo.....	18
2. Il controllo di conformità delle indagini geologiche .....	24
Conclusioni sulle Proposte di controdeduzione alle osservazioni e sui contributi degli enti.....	25
La Disciplina delle Trasformazioni non materiali del territorio .....	27



### **ITER DI APPROVAZIONE DEL R.U.: PUBBLICITÀ E DIVULGAZIONE DEGLI ATTI ADOTTATI**

Il Comune di Montecatini Terme ha adottato il Regolamento Urbanistico con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 31 marzo 2014 nel rispetto della L.R. 1/2005, contestualmente al Rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica della procedura di VAS, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 10/2010.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 1/2005 e, in relazione alla VAS, dell'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i., la copia degli atti adottati è stata comunicata e trasmessa su supporto informatico con prot. 16994 del 17.04.2014 alla Regione Toscana e alla Provincia di Pistoia e con prot. 17041, in pari data a mezzo p.e.c., ai soggetti esterni competenti in materia ambientale (SCA) e agli enti territorialmente interessati.

Lo stralcio della delibera di CC 25/2014 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 del 16 aprile 2014 ed a seguito dell'avviso, gli atti sono stati resi noti al pubblico per il periodo successivo ai 60 gg. della pubblicazione sul BURT (dal 16 aprile 2014 al 16 giugno 2014) nelle seguenti forme di rito:

- Pubblicazione del manifesto all'Albo Pretorio online del Comune.
- Deposito degli elaborati progettuali presso l'area *Governo del territorio* a libera visione del pubblico e per l'eventuale presentazione delle osservazioni ritenute opportune.
- Rapporti del garante della comunicazione, ai fini della partecipazione dei cittadini a tutte le fasi procedurali dell'atto di governo del territorio.

Con l'intento di promuovere la più ampia partecipazione possibile dei cittadini al procedimento di approvazione ed acquisire eventuali contributi, oltre alle pubblicazioni di rito, la notizia dell'adozione del R.U. è stata divulgata nella sezione *Notizie* della Home Page del sito istituzionale del Comune di Montecatini Terme<sup>1</sup> ed a mezzo di affissione di manifesto nel palazzo comunale, sulle principali testate giornalistiche a diffusione locale<sup>2</sup> e gli elaborati costituenti l'atto di governo adottato sono stati partecipati alle categorie portatrici di interessi<sup>3</sup>.

### **LE OSSERVAZIONI ALL'ATTO ADOTTATO**

Il periodo di 60 giorni per presentare eventuali osservazioni agli atti adottati, su modulistica appositamente predisposta dall'ufficio e pubblicata contestualmente al provvedimento di adozione, è decorso dal 16 aprile al 16 giugno 2014.

Come anzidetto, ai fini delle semplificazioni procedurali previste dall'art. 8 della L.R. 10/2010, nel medesimo periodo sono state effettuate le consultazioni alla V.A.S., previste dall'art. 25 della citata legge regionale.

Agli atti adottati sono pervenuti:

- n. 1 contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005, da parte della Regione Toscana, espresso anche in qualità di soggetto competente in materia ambientale per le consultazioni previste dall'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- n. 99 osservazioni ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 e s.m.i., delle quali 97 pervenute nei termini di legge e n. 2 osservazioni pervenute fuori termine.

Il numero complessivo sopra indicato è comprensivo delle seguenti 8 osservazioni, presentate nei termini, anche ai contenuti del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i.:

- Prot n. 24044 del 11.06.2014 da parte del Settore Ambiente del Comune di Montecatini Terme;
- Prot. n. 24218 del 12.06.2014, da parte del Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Montecatini Terme, paragrafi n. 2, 24, 29, 47, 50;
- Prot. n. 24397 del 13.06.2014 da parte di Innocenti o Paolini Stefano;
- Prot n. 24450 del 13.06.2014 da parte di Gialdini Sonia;
- Prot n. 24580 del 26.06.2014 da parte di Dipartimento A.R.P.A.T.

- Prot. n. 24667 del 16.06.2014 da parte di Pesi Erino;
- Prot. n. 24673 del 20.06.2014 da parte di Bonari Manola per Comitato Parco Musicisti.
- Prot. n. 24735 del 16.06.2014 da parte della Provincia di Pistoia.

Le suddette 8 osservazioni a rilevanza ambientale sono state esaminate nell'ambito delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il cui iter procedurale si è definito con l'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 da parte dell'Autorità competente alla VAS (Giunta Comunale) avvenuta con deliberazione n. 329 del 28/12/2015.

Con tale atto la G.C.:

- ha accolto e fatto propri i contenuti del documento predisposto dal tecnico incaricato alla predisposizione della documentazione di VAS per il R.U. (Determinazione del dirigente del Servizio Assetto del Territorio n 178 del 17/2/2011), contenente le proposte di controdeduzione delle osservazioni a contenuto ambientale, per le opportune revisioni al piano;

- ha espresso parere favorevole alla compatibilità ambientale del Regolamento urbanistico adottato, in quanto coerente con gli esiti della V.A.S e fatte salve le modifiche proposte al rapporto ambientale;

- ha demandato al Settore Pianificazione Urbanistica, di apportare gli opportuni adeguamenti agli elaborati di VAS, prima della presentazione del piano all'Autorità procedente.

L'Ufficio, in collaborazione con il tecnico incaricato per la redazione della VAS, ha provveduto ad apportare le modifiche al rapporto ambientale conseguenti al sopra citato atto di G.C., dandone conto nella Dichiarazione di Sintesi, redatta ai sensi degli artt. 26 e 27 della LR 10/2010, nella quale è stato illustrato il processo decisionale seguito, le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento alle informazioni contenute nel rapporto ambientali, ai pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e ai risultati delle consultazioni e del parere motivato, evidenziando le motivazioni sottese alle scelte e ai contenuti del RU, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate nell'ambito del procedimento.

### **ISTRUTTORIA ED ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

#### ***Costruzione della banca dati***

A conclusione della fase di pubblicità degli atti adottati, il Settore Pianificazione Urbanistica ha raccolto le osservazioni pervenute ed ha organizzato apposita banca dati geografica, atta a definire i contenuti delle medesime e l'esame istruttorio a supporto dell'attività consiliare, per l'espressione della relativa controdeduzione.

Nella banca dati, ad ogni osservazione è stato assegnato un identificativo progressivo e sono stati registrati i dati di protocollazione (numero e data di protocollo), il nominativo e il tipo del soggetto proponente (Istituzione/Ente pubblico, Privato, Associazione, Società a part. pubblica), una sintesi dell'oggetto dell'osservazione, il numero di argomenti affrontati, la pertinenza (intesa come fondatezza degli argomenti oggetto d'osservazione rispetto ai contenuti del Regolamento urbanistico adottato), la tipologia (cartografica, normativa o mista), il contenuto tematico degli argomenti, la zona di localizzazione, suddivisa nelle tre macrozone "Nord" (all'incirca coincidenti con le UTOE 1, 2, 3, 4), "Centro" ( UTOE 5,6,7) e "Sud" (Utoe 8, 9 e 10), la verifica istruttorio che esamina gli argomenti osservati in base ai contenuti della legislazione vigente, della disciplina di piano e degli elaborati cartografici adottati con Del. C.C. n. 25/2014; infine è stata predisposta una sintetica proposta dell'Ufficio rispetto all'osservazione complessiva, il cui esito è definibile da una delle tre categorie: " *da accogliere*", " *da respingere*", " *da accogliere parzialmente*".

In particolare, con riferimento al contenuto tematico, le osservazioni sono state classificate secondo le seguenti categorie:

- DISCIPLINA GENERALE (NTA): Apporti inerenti solitamente gli aspetti generali della normativa adottata (es: norme sulle distanze dai fabbricati, dai confini, dalle strade, tolleranze ecc.).

- DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: Apporti riferiti prevalentemente alla disciplina contenuta al Titolo IV delle norme.
- DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ALBERGHI): Apporti che hanno interessato prevalentemente la dinamica alberghiera.
- DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVA AL PATRIMONIO DI PREGIO: Apporti inerenti prevalentemente alla classificazione del patrimonio di pregio storico/architettonico e testimoniale.
- DISCIPLINA DELLE FUNZIONI: temi riferiti prevalentemente alla disciplina contenuta al Titolo III delle norme e alle destinazioni d'uso degli immobili.
- PIANIFICAZIONE STRATEGICA: Apporti riferiti alle aree di valore strategico ed ambientale del territorio, contenute al Tit.VIII delle norme.
- FRAGILITÀ DEL TERRITORIO: Argomenti inerenti le questioni sismiche, geologiche ed idrauliche del territorio
- REFUSI: Argomenti atti alla correzione di imprecisioni riscontrate e a migliorare la lettura negli atti adottati.
- USO DEL SUOLO (CAMBI DI ZONA): argomenti inerenti la suddivisione in zone funzionali omogenee del territorio comunale, con particolare riferimento a proposte di modifica della destinazione assegnata.
- USO DEL SUOLO (MODIFICHE PERIMETRI): argomenti inerenti la suddivisione in zone funzionali omogenee del territorio comunale, con particolare riferimento a proposte di modifica dei perimetri delle destinazioni assegnate.
- USO DEL SUOLO (NTA/DIMENS./APPENDICI): argomenti inerenti la suddivisione in zone funzionali omogenee del territorio, con particolare riferimento a proposte di modifica del dimensionamento assegnato con il RU adottato.
- ATTREZZATURE /STANDARD: apporti inerenti la localizzazione e disciplina del patrimonio pubblico
- VAS: apporti inerenti esclusivamente la valutazione ambientale strategica.
- ALTRO: apporti inerenti ulteriori aspetti nel contenuto del RU (es: procedure).

Fra le 97 osservazioni pervenute nei termini, nove di esse, contrassegnate con il numero 8, 15, 18, 20, 34, 71, 79, 89, 91 hanno riguardato molteplici argomenti, con relative proposte di modifica agli atti adottati, per un totale complessivo di 166 argomenti oggetto di esame. Per queste osservazioni a contenuto multiplo, l'Ufficio ha espresso una proposta di controdeduzione sul singolo argomento e sull'osservazione complessiva.

La sintesi del succitato lavoro di analisi e sulle conseguenti proposte di controdeduzione, effettuato sulle osservazioni pervenute nei termini è riportata nelle seguenti **Tabelle 1.1, 1.2 e 1.3.**

### ***Esame delle osservazioni pervenute***

In merito alla tipologia dei soggetti che hanno presentato osservazioni, si segnalano le seguenti percentuali:

- Istituzioni/Enti pubblici<sup>4</sup>: 5 %;
- Soggetti privati: 90%;
- Associazioni: 4%
- Società a partecipazione pubblica: 1%

Nel novero dei 167 argomenti presenti nelle osservazioni pervenute nei termini di legge, l'11% è rappresentato da proposte di modifica alla disciplina del piano adottato, il 22% circa è costituito da proposte di modifica alla cartografia ed il residuo 67% propone modifiche contestuali alla disciplina e agli elaborati di piano.

Con riferimento alla pertinenza dei contenuti delle osservazioni rispetto agli atti adottati, come sopra definita, è stato ritenuto pertinente il 100% degli argomenti presentati.

Altresi, nell'ambito delle predette categorie tematiche degli argomenti presentati con le osservazioni, si estrapolano i seguenti dati (in valore assoluto e in percentuale rispetto al totale

degli argomenti oggetto d'osservazione):

TEMA	N. ARGOMENTI	PERCENTUALE RISPETTO AL TOTALE DEGLI ARGOMENTI OGGETTO D'OSSERVAZIONE
DISCIPLINA GENERALE (NTA):	11	7%
DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	2	1%
DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (DINAMICA ALBERGHIERA):	1	1%
DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVA AL PATRIMONIO DI PREGIO	9	5%
DISCIPLINA DELLE FUNZIONI	5	3%
PIANIFICAZIONE STRATEGICA	8	5%
FRAGILITÀ DEL TERRITORIO	5	3%
REFUSI	25	15%
USO SUOLO (CAMBI DI ZONA)	35	21%
USO SUOLO (MODIFICHE PERIMETRI)	39	23%
USO SUOLO (NTA/DIMENS./APPENDICI)	18	11%
ATTREZZATURE /STANDARD	6	4%
VAS (ESCLUSIVA)	1	1%
ALTRO	1	1%

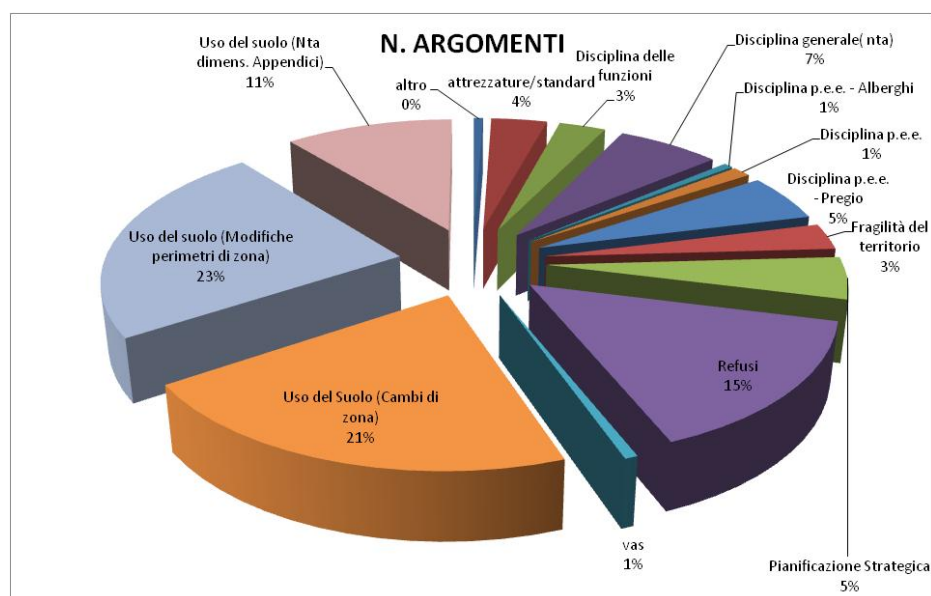


Grafico 1

Dal grafico 1 è immediato dedurre che gli argomenti oggetto di osservazione a maggior incidenza percentuale, sono costituiti da proposte di **modifica della disciplina dell'uso dei suoli** nella veste di modifica ai **perimetri di zona (23%)**, ed altresì in veste di **modifica della stessa zona omogenea (21%)** assegnata nel RU adottato.

La **modifica dei perimetri di zona** è in genere proposta sia per riallineare la pianificazione con lo stato dei luoghi, con la rappresentazione sulla C.T.R. o sulle mappe catastali (osservazioni 2,4,5,9,11,13,44,71,72,83,87 e 93), sia per rendere più efficaci le scelte pianificatorie effettuate in sede di adozione (osservazioni 22, 17, 28, 30, 35, 46, 47, 49, 57, 69 e 97).

La **modifica della zona omogenea** assegnata dal RU adottato è invece proposta sia per correggere la capacità edificatoria degli immobili, in incremento ma talvolta altresì in riduzione (osservazioni 1, 3, 14, 26, 29, 40, 43, 55, 58, 60, 61, 71, 74, 75, 86, 92, 95), sia per uniformarsi allo stato effettivo dei luoghi o alla zona degli immobili contigui (osservazioni 6,

*Relazione tecnica approvazione*



20.45, 20.47, 21, 41, 42, 52, 62, 66, 73, 76, 77, 78, 80, 81, 84, 85 e 100).

Ulteriore importante categoria tematica, oggetto di osservazione ed afferente alla disciplina dell'uso dei suoli, che complessivamente raggiunge l'11% delle proposte rispetto al totale degli argomenti pervenuti, è rappresentata dalle proposte di **modifica alla disciplina delle zone omogenee** ed in particolare alle previsioni di **dimensionamento**. Per questa categoria, le proposte in genere sono orientate a dettagliare/integrare specifici aspetti della disciplina (osservazioni 20.20, 20.34, 20.43, 20.46, 20.55, 25, 45, 54, 67, 68, 70, 91, 96), introdurre semplificazioni procedurali (osservazione 20.42) o prevedere modifiche alla capacità edificatoria degli immobili e al dimensionamento delle opere pubbliche (osservazioni 24, 32, 50 e 63).

Le proposte di **modifica ai contenuti generali delle norme** hanno raggiunto all'incirca il 7% del totale degli argomenti presentati e sono state formulate prevalentemente per precisazioni sulla normativa adottata (osservazioni 51.3, 51.4, 51.5, 53, 65, 90) ovvero per suggerire semplificazioni ed innovazioni procedurali (osservazioni 15, 16, 20.36, 51.1 e 51.2).

Pur se contenute nel 5% del totale degli argomenti osservati, inoltre, le osservazioni sulla **disciplina del patrimonio edilizio esistente di pregio**, presentano una gamma più varia di motivazioni della loro formulazione, che spazia dalle proposte di **modifica della categoria d'intervento o della classe di valore** (osservazioni 18.2, 64 e 94), all'**ampliamento degli immobili da tutelare** (osservazione n. 30), alle proposte di **semplificazione procedurale** per gli interventi (osservazione n. 37), alla **correzione di refusi e approfondimenti del quadro conoscitivo** (osservazioni n. 20.25, 31 e 89).

Gli argomenti oggetto di osservazione relativi alla **Pianificazione Strategica** rappresentano il 5% del totale e sono stati riferiti alle previsioni della Porta Ovest, del P.R. della Nievoletta, della Porta Est e dell'Urban Link, riguardando proposte di modifica della normativa (osservazioni n. 8, 10, 23,) e di rimozione delle scelte localizzative operate (osservazioni 34.1, 34.2 e 79.2).

Gli argomenti oggetto di osservazione riferiti alle previsioni di attrezzature e standard rappresentano il 4% del totale ed hanno proposto sia **modifiche al dimensionamento delle attrezzature** in termini qualitativi e quantitativi (osservazioni 36, 56, 79.1), sia modifiche normative tese alla correzione di refusi e/o ad incentivare l'attuabilità delle previsioni (osservazioni 20.48, 20.51 e 88).

Ulteriori rilevanti argomenti oggetto di osservazione, contenuti nel 3% del totale pervenuto, hanno riguardato la **disciplina delle funzioni** (con proposte volte in particolare ad integrare la disciplina delle funzioni compatibili, come avvenuto nelle osservazioni: 19, 20.21, 20.38, 20.39 e 20.44) e la **fragilità del territorio**, con proposte di modifica delle classi di pericolosità individuate dagli studi del RU (osservazioni n. 12 e 31) e integrazioni della disciplina, in particolare rivolte al sistema termale (osservazioni 20.2, 20.54 e 89).

Infine, in riferimento alle succitate "macrozone" di localizzazione delle 88 osservazioni che hanno interessato la cartografia e sono pervenute nei termini di legge, preme sottolineare che 14 hanno interessato la zona Nord, 40 la zona centrale, e 34 la zona sud.

N	NUM PROT	DATA PROT	PROPONENTE	ARGOMENTO	PERTINENZA	TIPOLOGIA OSSERVAZIONE	TEMA
1	18452	30/04/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
2	20155	13/05/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
3	21289	21/05/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
4	22022	27/05/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
5	22803	03/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
6	23032	04/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
7	23289	05/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (NTA)
				1	si	Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
8	23382	06/06/2014	Privato	2	si	Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
				3	si	Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
9	23411	06/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
10	23595	09/06/2014	Privato	1	si	Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
11	23630	09/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
12	23647	09/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	FRAGILITA' DEL TERRITORIO
13	23984	11/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
14	23988	11/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
				1	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				2	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				3	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				4	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				5	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				6	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
16	24044	11/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	1	si	Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
17	24155	12/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				1	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
18	24183	12/06/2014	Privato	2	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				3	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
19	24197	12/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI
				1	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				2	si	Cartografica e Normativa	FRAGILITA' DEL TERRITORIO
				3	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				4	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				5	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				6	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				7	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				8	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				9	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				10	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				11	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				12	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				13	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
20	24218	12/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	14	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				15	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				16	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (DINAMICA ALBERGHIERA)
				17	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				18	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				19	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				20	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
				21	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI
				22	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				23	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				24	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				25	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				26	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				27	si	Cartografica e Normativa	REFUSI

Tabella 1.1

N	NUM PROT	DATA PROT	PROPONENTE	ARGOMENTO	PERTINENZA	TIPOLOGIA OSSERVAZIONE	TEMA
				28	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				29	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				30	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				31	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				32	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				33	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				34	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
				35	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				36	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
				37	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
				38	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI
				39	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI
				40	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				41	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				42	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
				43	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
				44	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI
				45	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
				46	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
				47	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
				48	si	Cartografica e Normativa	ATTREZZATURE /STANDARD
				49	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				50	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
				51	si	Cartografica e Normativa	ATTREZZATURE /STANDARD
				52	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				53	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
				54	si	Cartografica e Normativa	FRAGILITA' DEL TERRITORIO
				55	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
21	24222	12/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
22	24247	12/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
23	24329	13/06/2014	Privato	1	si	Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
24	24354	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
25	24355	13/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
26	24358	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
27	24359	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
28	24365	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
29	24381	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
30	24384	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
31	24385	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	FRAGILITA' DEL TERRITORIO
32	24389	13/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
34	24397	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
				2	si	Cartografica e Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
35	24405	13/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
36	24407	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ATTREZZATURE /STANDARD
37	24439	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
38	24442	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
39	24446	13/06/2014	Associazione	1	si	Cartografica e Normativa	REFUSI
40	24448	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
41	24450	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
42	24453	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
43	24455	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
44	24456	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
45	24457	13/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
46	24460	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)

Tabella 1.2

N	NUM PROT	DATA PROT	PROPONENTE	ARGOMENTO	PERTINENZA	TIPOLOGIA OSSERVAZIONE	TEMA
47	24462	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
48	24463	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
49	24465	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
50	24467	13/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
51	24542	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
52	24543	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
53	24551	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
54	24553	16/06/2014	Società a part.pubblica	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
55	24564	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
56	24565	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ATTREZZATURE /STANDARD
57	24570	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
58	24571	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
59	24580	16/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	1	si	Cartografica e Normativa	VAS
60	24583	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
61	24589	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
62	24596	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
63	24598	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
64	24601	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
65	24612	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
66	24616	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
67	24619	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
68	24628	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
69	24629	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
70	24631	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
71	24633	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
71	24633	16/06/2014	Privato	2	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
72	24641	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
73	24654	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
74	24655	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
75	24657	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
76	24667	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
77	24669	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
78	24673	16/06/2014	Associazione	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA), ATTREZZATURE /STANDARD
79	24678	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ATTREZZATURE /STANDARD
79	24678	16/06/2014	Privato	2	si	Cartografica e Normativa	PIANIFICAZIONE STRATEGICA (NTA)
79	24678	16/06/2014	Privato	3	si	Cartografica e Normativa	ALTRO (Procedure)
80	24693	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
81	24694	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (CAMBI DI ZONA)
82	24700	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	REFUSI
83	24706	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
84	24707	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
85	24708	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
86	24709	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
87	24710	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
88	24715	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
89	24735	16/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	1	si	Cartografica e Normativa	ATTREZZATURE /STANDARD
89	24735	16/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	2	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
89	24735	16/06/2014	Istituzione/Ente Pubblico	2	si	Cartografica e Normativa	FRAGILITÀ DEL TERRITORIO
90	24754	16/06/2014	Privato	1	si	Normativa	DISCIPLINA GENERALE NTA
91	24780	17/06/2014	Associazione	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
91	24780	17/06/2014	Associazione	2	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E.(NTA)
92	24784	17/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
93	24855	17/06/2014	Associazione	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
94	24860	17/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	DISCIPLINA P.E.E. (PREGIO)
95	24783	17/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)
96	24541	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (NTA/DIMENS./APPENDICI)
97	23485	08/06/2014	Privato	1	si	Cartografica	ZONING (MODIFICHE PERIMETRI)
100	25347	16/06/2014	Privato	1	si	Cartografica e Normativa	ZONING (CAMBI DI ZONA)

Tabella 1.3

**LINEE DI INDIRIZZO PER LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**Premessa e definizioni**

Al fine di favorire la comprensione dei criteri seguiti nella formulazione delle proposte di controdeduzione alle osservazioni pervenute, si riporta di seguito una breve esplicitazione riguardante le terminologie più ricorrenti:

**Perimetro del sistema insediativo:** è individuato dal Piano Strutturale ed è definito come *l'ambito territoriale entro il quale è presente il tessuto insediativo esistente e le aree destinate al suo ampliamento*. Detto ampliamento è previsto entro il periodo di vigenza del Piano Strutturale, sulla base delle previsioni che verranno operate dal Regolamento Urbanistico o, comunque, dallo strumento urbanistico operativo previsto dalle leggi vigenti.

Il **Centro abitato** individua il *limite dell'abitato esistente e le aree libere in questo incluse, prevalentemente costituite da lotti di piccola dimensione, liberi da costruzioni ed in stretta relazione con l'edificato (lotti residui)*. Tale perimetro è in genere individuato da un'area compresa entro il perimetro del sistema insediativo.

La **zone BR** (residenziali) individuano, in via generale, il tessuto urbano, che, salvo pochi casi riconducibili ad agglomerati e/o nuclei insediativi esistenti in ambito extraurbano, si articolano entro il perimetro del centro abitato esistente e sono caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione. Possono identificarsi con le zone B previste dal D.M. 1444/68, alle quali il Regolamento Urbanistico attribuisce un' indice di uso fondiario pari a 0,35 mq. di Sul per ogni mq. di terreno. E' una potenzialità edificatoria estremamente limitata, pari a circa mc. 1,00 per ogni mq, che, se rapportate alle zone B del previgente PRG esprimono una potenzialità edificatoria ridotta del 50% rispetto all'indice più basso espresso dalle previgenti zone B<sup>1</sup>. Per dette zone è possibile intervenire a mezzo di titolo diretto.

<sup>1</sup> Fra le zone B del previgente PRG, le sottozone con il minor indice fondiario erano espresse dalle sottozone B3 (i.f.: 2,00 mc/mq), fatte salve le sottozone B4 prive di detto parametro.

I **lotti BIC**, sono lotti di terreno posizionati entro il perimetro del centro abitato e costituiscono il naturale completamento dello stesso. Sono individuati in cartografia e numerati. Ad ogni lotto BIC è associata una capacità edificatoria predeterminata (generalmente con un indice di utilizzazione fondiaria inferiore a quello delle zona BR) ed in molti casi la loro attuazione è associata alla realizzazione di opere di urbanizzazione (che sono state graficamente individuate e dimensionate) a carico dei privati ed a scomputo dei relativi oneri concessori. Per dette aree è possibile intervenire con progetto convenzionato, previa approvazione della Giunta Comunale.

Le **Aree di trasformazione (AT)** individuano le parti del territorio comunale da urbanizzare e sono comprese nell'ambito del territorio comunale che sta tra la perimetrazione del sistema insediativo ed il Centro Abitato. Sono aree prive di infrastrutture (viabilità, verde, parcheggi e servizi) che verranno realizzate dal lottizzante in sede di attuazione della previsione, sulla falsariga dei vecchi piani di lottizzazione.

Le **Aree di valore strategico ed ambientale** sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico /privata rappresentano le parti del territorio dove è prevista la possibilità di intervenire con Piani Attuativi. Le norme stabiliscono i criteri progettuali e gli obiettivi da perseguire, che dovranno essere presi a riferimento in sede di redazione della proposta di piano attuativo.

### ***Criteria per la determinazione dell'esito delle proposte di controdeduzione***

Per la determinazione dell'esito delle proposte di controdeduzione sulle osservazioni pervenute, ferma restando la verifica istruttoria e di conformità con gli strumenti vigenti e sovraordinati, l'Ufficio ha considerato i seguenti criteri:

#### **Osservazioni con proposta di rigetto:**

Si tratta in genere di proposte che comportano previsioni con nuovo consumo di suolo rispetto a quanto dimensionato nel R.U. adottato, o in ambiti territoriali non urbanizzati o caratterizzati da vincoli idrogeologici:

- proposte di inserimento in zona edificabile (BR o BIC) riferite ad ambiti di territorio esterni al perimetro del centro abitato e del sistema insediativo;
- previsioni di ulteriori aree di trasformazione (piani di lottizzazione);
- proposte di inserimento in zona edificabile di aree ricadenti in zona a pericolosità molto elevata, sia per quanto concerne il PAI che il Regolamento Regionale 53R;
- proposte di incremento della capacità edificatoria attribuita dal RU adottato;
- proposte di stralcio di previsioni relative ad opere di urbanizzazione associate ad interventi edificatori generalmente interessanti lotti BIC;
- proposte riguardanti lo stralcio di previsioni urbanistiche di valore strategico.

#### **Osservazioni con proposta di accoglimento:**

In linea generale è stato proposto un responso di accoglimento per osservazioni che non incidono significativamente sul nuovo consumo di suolo, ovvero che individuano adeguamenti/integrazioni normative e degli elaborati adottati volti a garantire l'interesse collettivo, fra le quali si ricordano:

- proposte di stralcio di previsioni urbanistiche che attribuivano capacità edificatorie, a determinare generalmente afferenti a lotti BIC;
- proposte di adeguamento alle basi cartografiche;
- proposte d'inserimento di limitati ambiti territoriali, strettamente correlati con il sistema insediativo esistente ed adeguatamente urbanizzati (in genere in zona BR o zona BIC). In tale ipotesi, soprattutto in occasione di previsioni di lotti BIC, è stata colta l'occasione per prevedere l'incremento della dotazione di opere di urbanizzazione;
- proposte di modifica norme di attuazione finalizzate a favorire la comprensione e la chiarezza delle norme adottate e l'adeguamento a normative sovraordinate;
- proposte riguardanti la modifica del perimetro del centro abitato ove è stata riscontrata l'effettiva presenza delle opere di urbanizzazione e del tessuto edilizio;
- proposte di limitati adeguamenti dei perimetri di zone omogenee, al solo fine di creare



- le condizioni per l'effettiva attuazione della previsione;
- proposte afferenti alla ridefinizione delle modalità di attuazione della capacità edificatoria attribuita (da Perequazione urbanistica a lotti BIC);
  - proposte di adeguamento delle previsioni nelle zone di completamento (in genere zone BIC), in conseguenza di valutazioni sulla sostenibilità delle medesime in relazione all'onerosità delle opere pubbliche a carico dei lotti edificabili, con conseguente esclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei privati, ove ritenuta non sostenibile.

#### **Osservazioni con proposta di parziale accoglimento**

Rientrano in tale fattispecie, tutte quelle osservazioni per le quali si sono manifestate condizioni di non integrale accoglimento, a titolo esemplificativo per parziale incoerenza con la normativa o perché basate su argomenti molteplici, non tutti pienamente rientranti nei criteri di accoglimento anzidetti, o ancora perché caratterizzate da una generale fondatezza dell'argomento proposto, che trova adeguate motivazioni, pur esulando da quelle esposte dall'osservante. Le ragioni dell'accoglimento parziale sono comunque adeguatamente esposte nelle schede istruttorie.

### **PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE E MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL RU ADOTTATO**

#### ***Quadro riepilogativo***

Gli effetti prodotti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, hanno interessato a volte in maniera disgiunta ed a volte in maniera combinata i seguenti aspetti:

- modifiche di tipo cartografico afferenti ai perimetri di zona rispetto alle previsioni operate;
- modifiche delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Per meglio comprendere la natura degli effetti prodotti, come anzidetto, l'ufficio ha predisposto un elaborato denominato *Quadro riepilogativo dei contributi e delle osservazioni al RU e loro localizzazione*. La prima parte dell'elaborato riporta l'ubicazione delle osservazioni interessate da proposte modificative della cartografia, nel quale sono segnalate:

- l'elenco delle osservazioni di tipo cartografico;
- il numero identificativo dell'osservazione, attribuito seguendo l'ordine cronologico di ricezione al protocollo;
- il numero di riferimento alle tavolette dell'elaborato, dove trovasi localizzata e visualizzata l'osservazione;
- il nominativo del soggetto proponente;
- la sintesi della proposta pervenuta;
- le "tavolette" grafiche: estratti delle tavole della serie P03 del Regolamento Urbanistico, nelle quali sono identificate e localizzate le osservazioni di tipo cartografico, attraverso apposita simbologia puntuale, che con adeguata colorazione ne individua l'esito (da accogliere = colore verde; da respingere = colore rosso; da accogliere parzialmente = colore giallo), sia allo stato adottato con la delibera C.C. 25/2014, sia allo stato modificato proposto per l'approvazione.

La seconda parte dell'elaborato si sostanzia in un rapporto conclusivo denominato *Elenco proposte di controdeduzione alle osservazioni* nel quale sono stati ulteriormente sintetizzati in ordine cronologico i dati presentazione e di registrazione al protocollo comunale, il soggetto proponente, la sintesi della proposta, l'istruttoria condotta dall'ufficio e la relativa proposta formulata

#### ***Formulazione delle proposte di controdeduzione***

Come riportato nell'elaborato sopra descritto e per mezzo dei criteri citati al precedente paragrafo, **rispetto al totale degli argomenti** d'osservazione pervenuti, l'Ufficio ha proposto **l'accoglimento del 55%** (91 argomenti), **il rigetto del 20%** (34 argomenti) e **l'accoglimento parziale del 25%** (41 argomenti) delle proposte.

Rispetto al **numero complessivo di osservazioni pervenute nei termini** (97), l'Ufficio ne ha altresì proposto l'accoglimento del 30% (29 Osservazioni), il rigetto del 30% (29 Osservazioni) e l'accoglimento parziale del 40% (39 Osservazioni).

In linea generale le osservazioni "accolte" e "parzialmente accolte" hanno comportato la modifica delle norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici, come desumibile dalla serie delle seconde tavolette inserite nel citato *Quadro riepilogativo dei contributi e delle osservazioni*.

Nelle sottostanti tabelle 2.1, 2.2 e 2.3 sono riportate sinteticamente le proposte di controdeduzione dell'ufficio su ogni argomento e, complessivamente, su ciascuna osservazione pervenuta, mentre sui grafici 2 e 3 sono riportate i valori e le percentuali delle proposte di controdeduzione rispettivamente sugli argomenti presentati e sulle osservazioni complessive.

N	NUM PROT	DATA PROT	ARGOMENTO	PROPOSTA UO PRG	
				SULL'ARGOMENTO	COMPLESSIVA
1	18452	30/04/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
2	20155	13/05/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
3	21289	21/05/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
4	22022	27/05/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
5	22803	03/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
6	23032	04/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
7	23289	05/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
8	23382	06/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
			2	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	
			3	DA ACCOGLIERE	
9	23411	06/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
10	23595	09/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
11	23630	09/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
12	23647	09/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
13	23984	11/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
14	23988	11/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
15	24041	11/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
			2	DA ACCOGLIERE	
			3	DA ACCOGLIERE	
			4	DA ACCOGLIERE	
			5	DA ACCOGLIERE	
			6	DA ACCOGLIERE	
16	24044	11/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
17	24155	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
18	24183	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
			2	DA RESPINGERE	
			3	DA RESPINGERE	
19	24197	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
20	24218	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
			2	DA ACCOGLIERE	
			3	DA ACCOGLIERE	
			4	DA ACCOGLIERE	
			5	DA ACCOGLIERE	
			6	DA ACCOGLIERE	
			7	DA ACCOGLIERE	
			8	DA ACCOGLIERE	
			9	DA ACCOGLIERE	
			10	DA ACCOGLIERE	
			11	DA ACCOGLIERE	
			12	DA ACCOGLIERE	
			13	DA ACCOGLIERE	
			14	DA ACCOGLIERE	
			15	DA ACCOGLIERE	
			16	DA ACCOGLIERE	
			17	DA ACCOGLIERE	
			18	DA ACCOGLIERE	
			19	DA ACCOGLIERE	
			20	DA ACCOGLIERE	
			21	DA ACCOGLIERE	
			22	DA ACCOGLIERE	
			23	DA ACCOGLIERE	
			24	DA ACCOGLIERE	
			25	DA ACCOGLIERE	
			26	DA ACCOGLIERE	
			27	DA ACCOGLIERE	

Tabella 2.1

N	NUM PROT	DATA PROT	ARGOMENTO	PROPOSTA UO PRG	
				SULL'ARGOMENTO	COMPLESSIVA
			28	DA ACCOGLIERE	
			29	DA ACCOGLIERE	
			30	DA ACCOGLIERE	
			31	DA ACCOGLIERE	
			32	DA ACCOGLIERE	
			33	DA ACCOGLIERE	
			34	DA ACCOGLIERE	
			35	DA ACCOGLIERE	
			36	DA ACCOGLIERE	
			37	DA ACCOGLIERE	
			38	DA ACCOGLIERE	
			39	DA ACCOGLIERE	
			40	DA ACCOGLIERE	
20	24218	12/06/2014	41	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
			42	DA ACCOGLIERE	
			43	DA ACCOGLIERE	
			44	DA ACCOGLIERE	
			45	DA ACCOGLIERE	
			46	DA ACCOGLIERE	
			47	DA ACCOGLIERE	
			48	DA ACCOGLIERE	
			49	DA ACCOGLIERE	
			50	DA ACCOGLIERE	
			51	DA ACCOGLIERE	
			52	DA ACCOGLIERE	
			53	DA ACCOGLIERE	
			54	DA ACCOGLIERE	
			55	DA ACCOGLIERE	
21	24222	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
22	24247	12/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
23	24329	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
24	24354	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
25	24355	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
26	24358	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
27	24359	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
28	24365	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
29	24381	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
30	24384	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
31	24385	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
32	24389	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
34	24397	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
35	24405	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
36	24407	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
37	24439	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
38	24442	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
39	24446	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
40	24448	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
41	24450	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
42	24453	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
43	24455	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
44	24456	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
45	24457	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
46	24460	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Tabella 2.2

N	NUM PROT	DATA PROT	ARGOMENTO	PROPOSTA UO PRG	
				SULL'ARGOMENTO	COMPLESSIVA
47	24462	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
48	24463	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
49	24466	13/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
50	24467	13/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
51	24542	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
52	24543	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
53	24551	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
54	24553	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
55	24564	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
56	24565	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
57	24570	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
58	24571	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
59	24580	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
60	24583	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
61	24589	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
62	24596	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
63	24598	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
64	24601	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
65	24612	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
66	24616	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
67	24619	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
68	24628	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
69	24629	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
70	24631	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
71	24633	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
71	24633	16/06/2014	2	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
72	24641	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
73	24654	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
74	24655	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
75	24657	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
76	24667	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
77	24669	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
78	24673	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
79	24678	16/06/2014	2	DA RESPINGERE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
			3	DA RESPINGERE	
80	24693	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
81	24694	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
82	24700	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
83	24706	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
84	24707	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
85	24708	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
86	24709	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
87	24710	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
88	24715	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
89	24735	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
90	24735	16/06/2014	2	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
90	24754	16/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
91	24780	17/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
			2	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	
92	24784	17/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
93	24855	17/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
94	24860	17/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
95	24783	17/06/2014	1	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
96	24541	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
97	23485	06/06/2014	1	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
100	25347	16/06/2014	1	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE

Tabella 2.3

Relazione tecnica approvazione

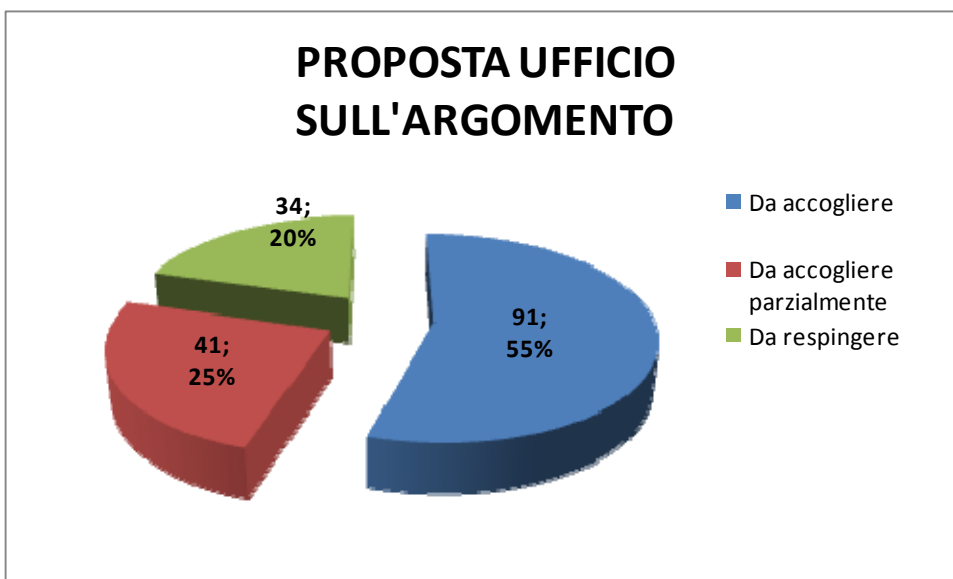


Grafico 2: Proposta di controdeduzione per argomenti

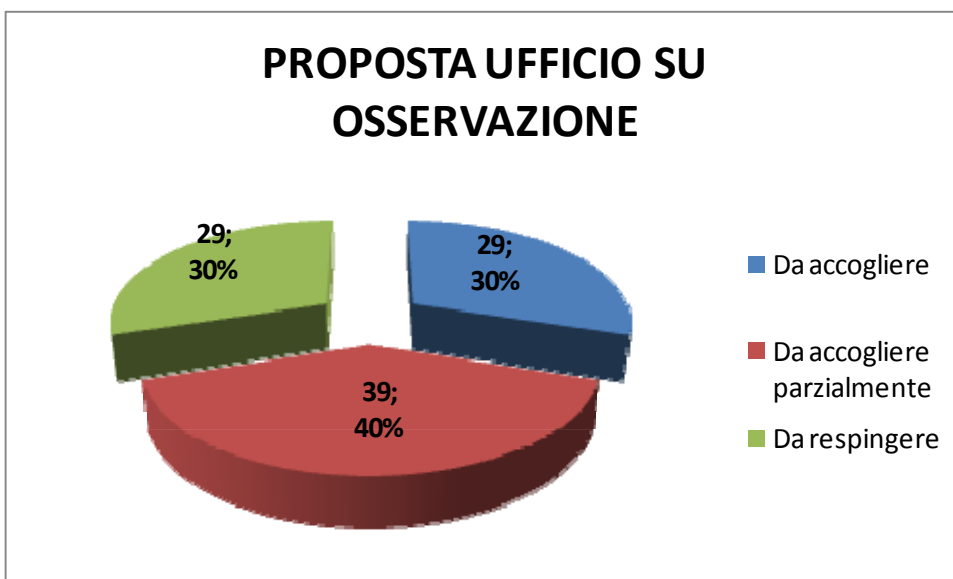


Grafico 3: Proposta di controdeduzione sull'osservazione complessiva



## CONTRIBUTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### **1. Il contributo di Regione Toscana**

Al regolamento urbanistico adottato con la Del. C.C. 25/2014 è altresì pervenuto il contributo della Regione Toscana, inviato ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 1/2005, nello spirito collaborativo fra gli Enti, al fine di favorire lo scambio delle conoscenze ed il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione.

Detto contributo è la somma dei contributi provenienti dai settori dell'amministrazione regionale che pongono attenzione sulle questioni riepilogate a seguire:

#### **- SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:**

##### A) "Dimensionamento":

In coerenza con l'art. 7, c.1 lett. c) del Regolamento 3/R/2007, si chiede di computare le previsioni utilizzando il parametro della superficie utile lorda (s.u.l.) in luogo della superficie di vendita;

##### B) "Aree di trasformazione":

B.1) Si chiede di chiarire nelle NTA la disciplina e lo stato di attuazione dei "progetti concordati" relativi alle aree di cui all'art. 109 delle NTA e alla Tav P03, che non trovano riscontro nelle NTA.

B.2) Per evitare la saturazione del sistema insediativo esistente, in coerenza con le direttive del PIT, si propone di selezionare le BIC maggiormente significative per lo sviluppo urbano e per sostenibilità della qualità insediativa, utilizzando la perequazione urbanistica per la migliore distribuzione di spazi aperti, servizi e standard.

B.3) Specificare gli obiettivi di miglioramento della città pubblica che l'A.C. intende perseguire con l'applicazione della perequazione, essendo le aree identificate dal RU piuttosto piccole per l'attuazione di servizi e precisare la natura di decollo o atterraggio dei diritti edificatori, esplicitando altresì il dimensionamento dello standard derivante dalla perequazione.

B.4) Precisare le funzioni realmente ammissibili per l'ambito PR5 ex cava Maona (Art. 108 lett f.), essendo lo stesso collocato esternamente al sistema insediativo individuato dal PS e ricadendo in sottozona omogenea E2 (Agricola di pregio ambientale).

B.5) Rivalutare la localizzazione e/o l'estensione degli ambiti ATR1, ATR3, ATR4 e ATD2, finalizzando il loro inserimento in ambiti compatibili con i caratteri prevalentemente rurali dell'area ovvero come completamento degli insediamenti concorrenti alla riqualificazione del tessuto esistente, attraverso la riduzione dei perimetri o l'integrazione della disciplina (Art. 80,82).

##### C) "Attrezzature":

Integrare l'art. 96 c.10 delle NTA specificando che la modifica della destinazione delle zone F (entro le destinazioni pubbliche) senza necessità di variante è ammissibile qualora ininfluente su significativi impatti ambientali e urbanistici.

##### D) "Territorio aperto":

Chiarire le differenze e le peculiarità delle sottozone agricole al fine di definirne una disciplina più specifica e appropriata. In particolare per le sottozone E5, distinguere quelle connotate dalla prevalente funzione agricola, da quelle aventi i caratteri dei sistemi insediativi. Assimilare altresì al territorio agricolo la zona E5 a Nord di Montecatini Alto e la zona E5 a nord del PR3 (poiché esterne ai sistemi insediativi del PS); integrare la norma del RU che regola le trasformazioni delle zone E5 prendendo in considerazione gli aspetti paesistico-ambientali e ponendo precisi limiti di trasformazione (p.e. nei casi delle zone E5 lungo la Nievole inserite dal PS nel sistema dei valori ambientali).

**- SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA E DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO:**

Il contributo elenca una serie di indicazioni di carattere generale relative alla componente atmosfera, alla componente energia, alle industrie a rischio di incidente rilevante (comunque non presenti sul territorio comunale), alle componenti rumore, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti. Per ciascuna componente sono indicate le disposizioni legislative e regolamentari da rispettare e sono fornite utili indicazioni sulla loro applicazione.

**- SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO (CAVE):**

Si ritiene opportuno che il Regolamento urbanistico tenga conto, nel proprio quadro conoscitivo delle aree identificate nel PRAER ubicate in zona Le Fornaci e della Cava di Maona al fine di garantire la corretta tutela, rimandando alla consultazione degli elaborati del PAERP della Prov. Di Pistoia (Avvio Proc. Del.CP 367 del 5/11/2008) e ricordando che nel caso in cui sul territorio comunale siano individuate cave dismesse, il Comune può prevedere interventi di risistemazione finalizzati alla messa in sicurezza del sito e, solo in questo caso, potrà essere permessa una parziale commercializzazione del materiale scavato con le modalità previste dal PRAER (Allegato 1, elaborato 2, Parte II, Cap. 4).

**- SETTORE DISCIPLINA, POLITICHE E INCENTIVI DEL COMMERCIO E ATTIVITA' TERZIARIE:**

Il contributo ricorda che il comune di Montecatini Terme è interessato dalla falda termale che alimenta la concessione Terme di Montecatini e che, con DGR 73/2014 sono state individuate le aree di tutela della concessione, le quali sono state suddivise in zone con differenziati gradi di protezione, per ognuna delle quali sono state previste specifiche prescrizioni.

**- DIREZIONE GENERALE GOVERNO DEL TERRITORIO:**

La direzione ricorda che ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 1/2005 i dati inerenti il dimensionamento del RU dovranno essere forniti all' Amministrazione Regionale, secondo le tabelle all'uopo predisposte.

**- SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE DEI SITI INQUINATI:**

Il contributo ricorda gli ambiti ed i piani di riferimento per la gestione dei rifiuti, che gli ultimi dati disponibili sulla produzione di rifiuti e sulla raccolta differenziata sono del 2012 e riporta l'elenco dei siti interessati da procedimento di bonifica nonché le indicazioni sulla loro applicazione.

**- SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO (INFRASTRUTTURE):**

Il contributo chiede che siano introdotti nel regolamento gli ambiti di salvaguardia, previsti dal 4.o comma dell'art. 9 del PIT, in relazione alla linea ferroviaria PT-LU.

**- SETTORE PRODUZIONE AGRICOLE VEGETALI:**

Il contributo, in relazione agli aspetti agricoli, pone l'esigenza di alcune puntuali precisazioni sulle norme del territorio agricolo introdotte all'art. 90 (commi 5,9,13), e all'art. 92 (comma 2) al fine di evitare impostazioni che interferiscano con le autonome scelte agronomiche-colturali, anche di coltivazioni poliennali, delle aziende.

**- SETTORE TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE:**

Il contributo ribadisce la necessità di prestare attenzione al corretto uso delle risorse idriche e alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento (incluso il DPGRT 76/R/2012) e fornisce alcune indicazioni utili all'A.C. nell'iter di approvazione del RU, quali la valutazione delle coerenze del RU con i piani e programmi dell'Autorità Idrica Toscana, le disposizioni derivanti dalla Delibera C.R. 6/2005 (Approvazione del piano di tutela delle acque), quelle del D.M. 185/2003 ed alcuni indirizzi a completamento delle NTA.

***Le proposte di determinazione dell'Ufficio sul contributo***

Su detto contributo, l'Ufficio ha effettuato le seguenti considerazioni:

## **SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:**

### A) "Dimensionamento":

L'art. 7 del Regolamento regionale 3/R/2007 richiede di esprimere il dimensionamento della funzione commerciale in superficie utile lorda (s.u.l.) in luogo dell'espressione in mq di superficie di vendita (s.v.), come da vigente P.S. Per la conversione del dimensionamento della funzione commerciale dalla s.v. alla s.u.l. l'Ufficio, sulla base di uno studio condotto su un campione di medie strutture di vendita del territorio comunale, ha ritenuto congruo assumere un valore medio dell'incidenza della porzione non commerciale rispetto alla s.v. corrispondente al 140% della stessa s.v.. Il dimensionamento commerciale espresso in s.v. nell'Appendice 6 (ed altresì nelle appendici 4 e 9) delle NTA del RU adottato è stato pertanto convertito in s.u.l. mediante l'utilizzo di detto tasso percentuale.

### B) "Aree di trasformazione".

B.1) Con riferimento all'argomento di cui al punto B.1 del contributo, si prende atto che la doppia locuzione ("progetto concordato" sulle tavole della serie P03 e "progetto unitario" all'articolo 109 delle NTA del RU adottato), utilizzata per la definizione della procedura con cui attuare le aree e/o gli immobili ivi subordinati, ha generato un errore interpretativo, fermo restando che, in ogni caso, la suddetta procedura è costituita dal "progetto unitario", disciplinato all'art. 14 delle NTA.

Si precisa infatti che:

- La serie delle Tavole P03 e l'art. 108 delle NTA individua, definisce e disciplina le aree subordinate ai "piani di recupero", fra le quali quelle di cui al comma 1 lett. d. (ex Tiro a volo), lett. f. (ex Cava Maona) e lett. i. (A.s.t.) assumono rilevanza strategico-ambientale.
- La serie delle Tavole P03 e l'art. 109 delle NTA individua, definisce e disciplina altresì le aree subordinate a "progetto unitario", da attuarsi mediante intervento edilizio diretto convenzionato, come disciplinato all'art. 14 delle NTA del RU adottato.

Per quanto sopra riportato, si ritiene fornito il chiarimento in merito all'argomento sollevato nel contributo regionale, in quanto la disciplina del "progetto concordato" equivale a quella del "progetto unitario", di cui all'art. 14.

Tuttavia, l'argomento del contributo costituisce occasione per apportare le seguenti modifiche agli elaborati, a maggior precisazione dei concetti sopra esposti:

- Nella legenda delle tavole della serie P03, la locuzione "progetto concordato" è stata sostituita con la locuzione "progetto unitario".
- Nella legenda delle tavole della serie P03 i "progetti unitari" devono essere esclusi dall'elenco dei piani attuativi, in quanto detta procedura non è annoverabile fra i piani attuativi.
- Si ritiene opportuno, inoltre, integrare l'art. 109 delle NTA con l'elenco delle aree più significative subordinate a progetto unitario e con il riferimento agli ulteriori casi in cui la disciplina può subordinare l'attuazione degli interventi a detta procedura.

B.2) Come espresso nella Relazione generale, il RU ha analizzato il sistema insediativo esistente ed il territorio aperto ed ha disciplinato l'attività urbanistica del territorio attraverso la definizione delle più appropriate modalità d'intervento, nell'intento di offrire possibilità di valorizzazione e salvaguardia delle risorse territoriali, tenuto conto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni del Piano Strutturale, fra le quali la commisurazione dell'espansione insediativa alle reali necessità della dinamica socio-demografico economica, favorendo l'integrazione sociale e privilegiando la riqualificazione degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistenti.

Nello spirito della direttiva sopra enunciata, in luogo dell'individuazione di macroaree per l'espansione edilizia, il RU ha operato un'espansione insediativa residenziale attraverso puntuali interventi di ricucitura del territorio, effettuata con l'individuazione delle zone BIC, equivalenti ad aree di completamento edilizio, grazie alle quali è possibile completare, con infrastrutture viarie e di parcheggio, tessuti urbani ineditati, già inclusi nel sistema insediativo, ed in massima parte altresì nel centro abitato, che presentano problematiche della città, in prevalenza di connettività e dotazione di parcheggi, ad oggi irrisolte.

In particolare, si fa notare che il dimensionamento della sul residenziale, proveniente dalle BIC

nel RU adottato, equivale al 14,5% della sul massima destinabile alla residenza (comprensiva delle previsioni di recupero del p.e.e. che ammontano al 66% della sul complessiva) ed al 42,8% della sul da nuovo consumo di suolo, a fronte dell'esecuzione di uno standard (a verde pubblico e parcheggi) equivalente a circa il 7,4% dello standard di previsione del RU.

E' altresì da sottolineare che con il presente primo RU non si esauriscono le previsioni operate dal PS, poiché, così come chiarito a pag. 12 della relazione generale, questo RU ha previsto di utilizzare, in valore assoluto, il 60% al dimensionamento operato dal PS e nell'ambito della corrispondente quantità in termini di Sul, il RU ha privilegiato gli interventi di recupero (66%) rispetto a quelli che determinano nuovo consumo di suolo (34%).

Per quanto sopra riportato e fatte salve le modifiche intervenute in sede di valutazione delle osservazioni, che comunque non alterano sostanzialmente lo stato adottato, si ritiene fornito il chiarimento in base al quale le zone BIC individuate con il RU, appaiono adeguate e significative per numero, localizzazione e dimensionamento della sul e dello standard ivi previsto.

B.3) Il Ru applica l'istituto della perequazione urbanistica in alcuni limitati casi di ambiti del sistema insediativo nei quali si è evidenziata la necessità di attuare standard a parcheggio od opere connesse alla viabilità, previa la redazione di piani di ricomposizione fondiaria, per limitare gli effetti della disposizione vincolistica connessa all'attuazione delle opere pubbliche ivi previste.

Si tratta di ambiti per i quali il RU ha individuato (sulle tabelle all'Appendice 3 delle NTA) la capacità edificatoria massima realizzabile e dimensionato le opere pubbliche sottese all'attuazione del comparto perequativo, fermo restando che la localizzazione di dette opere, cartografata sulle tavole della serie P03, resta comunque subordinata all'attuazione nell'ambito perequativo ed a preventive verifiche di fattibilità.

Per quanto sopra esposto, in riscontro al presente argomento sollevato nel contributo regionale, si chiarisce che:

a) gli obiettivi di miglioramento per la città derivanti dall'attuazione degli ambiti perequativi sono limitati all'attuazione delle quote di standard dimensionato sulle tabelle di cui all'appendice 3;

b) con riferimento ai diritti edificatori, si precisa altresì che gli stessi sono stabiliti secondo le incidenze previste nei criteri esposti all'articolo 15, comma 4, fatti salvi eventuali diversi accordi sussistenti fra gli aventi titolo interessati alla perequazione. Può pertanto concludersi che l'ambito perequativo costituisce "l'unità dell'intervento", che ricomprende sia le zone edificabili, sia le zone preordinate ad ospitare le funzioni pubbliche, nonché la sede del decollo e atterraggio dei diritti edificatori;

c) le quantità relative agli standard generati dagli ambiti di perequazione sono state esplicitate nelle tabelle all'appendice 6 e annoverate nel calcolo riepilogativo dello standard complessivo contenuto all'appendice 8 delle NTA

Tuttavia l'argomento esposto offre l'occasione per integrare la norma attraverso apposito capoverso all'articolo 15, comma 4, nel quale si chiarisca che i diritti edificatori, gli obblighi e gli oneri previsti dal comparto perequativo si ritrovano e si esauriscono internamente ad ogni singolo comparto individuato dal RU .

B4) In riferimento all'ambito del PR5, ex cava Maona, il vigente Piano Strutturale indica il parco "Maona/Panteraie" quale elemento areale per il riequilibrio del territorio e dei sistemi funzionali dei valori paesistico/ambientali, nonché quale estensione del Parco termale e specifica unità di paesaggio. Si tratta di un'area inserita in un contesto circostante che ha raggiunto e consolidato una vocazione residenziale, ma che tuttavia presenta forti valenze paesistico/ambientali per la sua omogeneità e la sua continuità vegetazionale e naturalistica. Considerate le sue condizioni di sottoutilizzazione, il regolamento urbanistico pone le condizioni per effettuare un'operazione di recupero territoriale anche dei manufatti esistenti, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali legate in parte alla residenza, in quanto connessi al primario uso a fini agricoli del sito, in parte all'attività produttiva estrattiva che ha caratterizzato per decenni detto ambito. Per i motivi sopra accennati, nel rispetto degli

obiettivi generali e di quelli del sistema funzionale del turismo individuati dallo strumento della pianificazione strategica territoriale, il RU prevede per la suddetta area l'implementazione del sistema dei parchi pubblici territoriali, di particolare importanza per il potenziamento del verde, di iniziativa privata, pubblica o pubblico/privata, a cui viene associata la possibilità di realizzare attrezzature di interesse comune, attività direzionali e commerciali ed in minima parte, conservando la volumetria esistente, residenziali. Per i suddetti motivi, fermo restando che dette funzioni potranno essere realizzate subordinatamente all'attuazione a sostegno della funzione principale, rappresentata dal parco pubblico, il contributo regionale è recepito modificando la destinazione di zona omogenea dell'area che, più propriamente, appare necessario assegnare alle attrezzature a verde pubblico di previsione (Fvp).

B5) Le aree oggetto del contributo sono localizzate nell'UTOE 9, che il vigente P.S. considera "strategica" ai fini del generale riequilibrio territoriale e rappresentano la totalità delle previsioni di trasformazione destinate ad ospitare i nuovi insediamenti del territorio comunale, fatte salve le ulteriori due zone di trasformazione, già in itinere alla data di adozione del regolamento urbanistico. Si tratta di superfici previste dal RU nella minore fra le estensioni possibili che, per superficie territoriale, complessivamente costituiscono l' 1% del territorio comunale e il 12% dell'UTOE di competenza, localizzate in contesti periurbani ed ambiti territoriali urbanizzati in cui l'attività agricola risulta marginale e priva delle caratteristiche di ruralità. Come espresso nella relazione tecnica, sono altresì finalizzate al riordino urbanistico di particolari situazioni territoriali mirando alla ricucitura del tessuto urbano e del sistema infrastrutturale.

In relazione al dimensionamento, le aree di trasformazione residenziale determinano complessivamente una s.u.l. totale di mq. 7396, equivalente al 26% della s.u.l. residenziale da nuovo consumo di suolo prevista dal RU e commisurata alle previsioni di sviluppo della Città, mentre le aree di trasformazione produttiva, individuano una s.u.l. di mq. 1200 che incide per il 55% sul consumo di nuovo di suolo per la funzione produttiva.

Per quanto sopra espresso e fatte salve eventuali rettifiche di minima entità conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pervenute, le aree di trasformazione previste dal RU si ritengono adeguate per numero, localizzazione, dimensionamento ed estensione. Tuttavia, il contributo pervenuto offre lo spunto per integrare la disciplina di dette zone con apposite disposizioni volte a incentivare la sostenibilità dei nuovi insediamenti a completamento degli articoli 80,81, 82 e dell'appendice 5.

#### C) "Attrezzature":

Preso atto dei contenuti dell'argomento, si integra la disposizione all'articolo 96, comma 10 delle NTA con le indicazioni specificate dal contributo.

#### D) "Territorio aperto":

Il Regolamento Urbanistico connota la disciplina del territorio rurale al Titolo VI delle NTA, definendo le seguenti sottozone, esternamente al perimetro del sistema insediativo:

- E1 : Aree agricole ordinarie;
- E2 : Aree agricole di pregio ambientale;
- E3 : Aree Agricole della bonifica;
- E4 : Aree Agricole Produttive.

Nelle sottozone E1, E2 ed E3 vige la disciplina di carattere generale, redatta conformemente alle disposizioni della L.R. 1/2005 e smi, mentre per la sottozona E4, ivi disciplinandosi le aree destinate a funzioni agricole che operano nell'ambito delle trasformazioni dei prodotti agricoli e dell'allevamento di bestiame, è necessario far riferimento esclusivamente alla propria disciplina del Regolamento Urbanistico.

Il R.U. individua e definisce, altresì, la disciplina delle zone "E5 - Aree agricole periurbane". Si tratta di aree che fanno parte della corona periurbana del territorio aperto, caratterizzate dalla prossimità agli insediamenti urbani e dall'interconnessione dei caratteri della struttura agro-ambientale con i caratteri della struttura urbana e del sistema del verde cittadino. Sono

aree localizzate esternamente alla zona a prevalente funzione agricola (come individuata sulla Tav. P06 del PS), che si sviluppano nei sistemi insediativi previsti dal vigente Piano Strutturale, risultando ubicate in prevalenza nell'Utoe 2 (Nievole) e nell'Utoe 9 (Biscolla). Per queste UTOE, lo strumento strategico PS, pur nella consapevolezza di salvaguardarne l'identità rurale ed il valore paesaggistico, prevede rispettivamente la valorizzazione attraverso la dotazione di parchi (nel caso dell'Utoe 2) ed un ruolo strategico di "riequilibrio territoriale" (nel caso dell'Utoe 9).

Posto che il RU adottato, in ottemperanza all'indirizzo previsto all'articolo 48, comma 1.2 della disciplina del vigente PS, dà precedenza ai programmi di recupero e di riqualificazione urbana, in considerazione dell'appartenenza di dette zone ai sistemi insediativi come individuati dal vigente PS, nonché della loro prossimità agli agglomerati urbani, si ritiene che la funzione agricola in queste esercitabile, debba essere limitata alle fattispecie previste all'art. 69 comma 2 delle NTA (annessi agricoli amatoriali, serre stagionali ed ampliamenti di manufatti rurali esistenti), anche al fine di non arrecare pregiudizio al potenziale sviluppo della città con le destinazioni previste all'art. 41, commi 2 e 4 della L.R. 1/2005 e s.m.i., recepite al Tit. VI delle NTA del RU adottato, vincolanti sul piano del mantenimento di superfici aziendali.

Altresi, posto che la norma adottata nelle aree E5 vieta la nuova edificazione, si ritiene che la "sostituzione edilizia", così come definita all'art. 78, comma 1 lettera h) della l.r. 1/2005 e s.m.i. e nella misura in cui non renda necessario interventi sulle opere di urbanizzazione, costituisca massima categoria d'intervento ammissibile, adeguata per il patrimonio edilizio esistente nelle suddette zone, configurandosi come intervento di trasformazione edilizia e non urbanistica, in quanto, per definizione, non deve determinare modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per i motivi sopra accennati, si recepisce il contributo regionale:

a) assimilando al territorio agricolo sia la zona E5 a nord di Montecatini Alto (da E5 ad E2), sia la zona E5 a nord del perimetro P3 (da E5 ad E3), in quanto non rientranti nel perimetro del sistema insediativo;

b) con riferimento alle zone E5 inserite nei sistemi insediativi:

b.1) Sono ridefinite con particolare connotazione al territorio aperto e alla struttura agro-ambientale che le caratterizza;

b.2) Per dette zone si esplicita l'obiettivo di salvaguardia dell'assetto paesaggistico ed ambientale;

b.3) Si pongono alcuni limiti alla massima categoria d'intervento ivi ammissibile (sostituzione edilizia), con particolare riferimento alle funzioni ammesse e agli ampliamenti previsti;

b.4) si esplicita per dette aree l'incentivazione di funzioni agricole integrabili con gli insediamenti urbani, quali, a titolo esemplificativo, gli orti urbani o l'agricoltura multifunzionale, vietando alcune attività agricole non compatibili con la prossimità ai centri urbani;

b.5) per la realizzazione di aree per la sosta, in detta sottozona, si specificano alcuni criteri di sostenibilità;

#### **SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA E DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO**

Si prende atto delle indicazioni contenute nel contributo del settore regionale, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010 e s.m.i.", segnalando che il contributo assunto come un utile strumento di informazione e di verifica per le successive fasi di monitoraggio degli effetti del piano

#### **SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO (CAVE)**

Si prende atto delle indicazioni del Settore, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS, denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto

all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.", segnalando che le suddette indicazioni non comportano modifiche agli elaborati del piano. Si segnala altresì che, come da osservazione del Settore Pianificazione Urbanistica, il perimetro del Piano di recupero della Grotta Maona è stato modificato e sono state rafforzate le norme di tutela dell'area.

#### ***SETTORE DISCIPLINA, POLITICHE ED INCENTIVI DEL COMMERCIO E ATTIVITA' TERZIARIE***

Si prende atto delle indicazioni del Settore, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS, denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.", segnalando che La DGR 73/2014 è stata assunta poco prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico. Essa in base alla L.R. 38/2004, provvede all' "Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi". In particolare l'Allegato 1 – Aree di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme (Provincia di Pistoia), individua cartograficamente e detta le prescrizioni per le aree di protezione termale.

Si fa presente e si specifica che tali prescrizioni saranno vigenti una volta recepita dal PTCP la DGR 73/2014, come specificato al comma 2 della deliberazione stessa. La Provincia di Pistoia ha avviato il procedimento di redazione della variante al PTC, anche con l'obiettivo di recepire la DGR 73/2014. Si provvede quindi ad aggiornare le NTA del RU con l'introduzione di specifico capoverso normativo riportato all'art. 152bis (Disposizioni per la tutela delle acque termali), con i riferimenti alla suddetta delibera ed ai suoi contenuti, anche a seguito di analoga osservazione dell'Ufficio Urbanistica.

#### ***DIREZIONE GENERALE GOVERNO DEL TERRITORIO***

Si prende atto delle indicazioni del Settore, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS, denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.", segnalando che i dati inerenti il dimensionamento del RU saranno forniti all'Amministrazione regionale, secondo le tabelle specificamente predisposte.

#### ***SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE DEI SITI INQUINATI:***

Si prende atto delle indicazioni del Settore, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS, denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i."

#### ***SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE NEL GOVERNO DEL TERRITORIO (INFRASTRUTTURE)***

Si prende atto delle indicazioni del Settore, segnalando che l'ambito di rispetto ferroviario è recepito nella TAV QC 15

#### ***SETTORE PRODUZIONE AGRICOLE VEGETALI***

Si recepisce il contributo, attraverso:

- a) l'adeguamento della disposizione contenuta all'articolo 2 comma 1bis del D.P.G.R. 5/R/2007, inerente la percentuale di riduzione (30%) per le superfici fondiari minime di aziende biologiche, nella disciplina di carattere generale inerente le zone agricole;
- b) modificando l'articolo 90 comma 5 delle NTA, coerentemente ai contenuti dell'art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005 (ergo ai contenuti dell'art. 5 del D.P.G.R. 5/R/2007 e s.m.i.), conformando le fattispecie aziendali elencate nell'articolo per le quali è ammessa la costruzione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e per i

quali non occorre la presentazione del programma aziendale.

C) adeguando l'articolo 90 comma 9 delle NTA ai contenuti dell'articolo 41 comma 6 della L.R. 1/2005 (permane il divieto di mutamento della destinazione d'uso delle serre fisse con caratteristiche costruttive degli annessi agricoli, ma non la rimozione al termine di validità del Piano di miglioramento aziendale);

d) modificando l'articolo 90 comma 13 delle NTA con il riferimento alla legislazione sovraordinata in merito all'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia.

E) modificando l'articolo 92 comma 2 delle NTA, orientando quanto ivi disposto alla valorizzazione dell'attività agricola, come richiesto dal contributo.

### ***SETTORE TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE.***

Si prende atto delle indicazioni del Settore, rimandando, per le conclusioni inerenti la VAS, all'allegato A al parere motivato dell'Autorità competente alla VAS, denominato "Proposta di controdeduzione ai contributi ed alle osservazioni alla VAS - Documento tecnico di supporto all'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i."

### ***2. Il controllo di conformità delle indagini geologiche***

Per le finalità di cui al D.P.G.R. 25/10/2011, n. 53/R, le indagini geologico/tecniche del RU adottato, corredate dalla ulteriore documentazione richiesta, sono state inviate all'ufficio tecnico del Genio Civile con la nota prot. 13742 del 28.03.2014.

L'ufficio tecnico del Genio Civile ha fatto pervenire la nota **prot. A00185893 del 25/7/2014**, recepita con prot. 30751 in pari data, nella quale, oltre a dare atto degli incontri specifici sui temi relativi alla fragilità del territorio (in particolare sullo studio idraulico e sugli studi di micro zonazione sismica), tenutisi nel corso dell'attività di redazione del Regolamento Urbanistico con i tecnici incaricati, pone le seguenti questioni, richiedendo ulteriore documentazione integrativa:

#### *Carta della Pericolosità idraulica:*

- Si richiede che sia svolto un confronto con i risultati dello studio idraulico a supporto del RU di Pieve a Nievole, analogamente a quanto svolto dallo studio idraulico per le aste fluviali a confine con il Comune di Massa e Cozzile.
- Si richiede di riportare il limite del sistema delle aree edificate sulle carte di pericolosità idraulica e su quelle delle aree allagabili, oppure di definire a livello normativo il criterio per stabilire se un certo intervento si colloca in tessuto insediativo esistente, al fine di rendere univocamente applicabile la normativa vigente in merito alla pericolosità e fattibilità idraulica.
- Al fine di un migliore utilizzo delle cartografie della pericolosità idraulica, si richiede che i limiti delle classi di pericolosità siano tracciate in modo da escludere la presenza di un fabbricato a cavallo di due diverse classi di pericolosità. In alternativa sarà possibile anche a livello normativo contemplare questa specifica situazione e la norma da applicare. Inoltre si chiede di esplicitare anche in relazione geologica, l'algoritmo o il criterio utilizzato per ottenere lo smoothing della carta della pericolosità partendo da quella dei battenti, nonché i criteri grafici utilizzati per passare dalla carta dei battenti a quella della pericolosità. Si precisa inoltre che sono soggette all'applicazione della della L.R. 21/2012, le aree a pericolosità idraulica molto elevata dai piani regolatori generali o dai PAI ( art. 2 punto 1) tale precisazione viene fatta in merito all'appendice 10 e all' Art. 143 punto 5.

#### *Carta geomorfologica*

- si chiede che sia affrontato il problema della pericolosità derivante dall'attività del conoide, indicando se il corso d'acqua che ha generato il conoide, è attivo e se ha subito delle trasformazioni antropiche;



#### *Carta delle indagini geologiche e dei dati esistenti.*

- Si chiedono delle correzioni grafiche in ragione della tipologia delle prove eseguite (distinzione fra prove che raggiungono il substrato da quelle che non lo raggiungono), nonché la raccolta dei dati in apposita base geografica.
- Si richiede inoltre che siano inseriti nel quadro conoscitivo le indagini effettuate per il piano attuativo della "Nievoletta", come approvate con Del.C.C. n. 52/2015.

#### *Carta MOPS*

si richiede:

- di riportare sulla carta delle MOPS, le indagini utilizzate per ricostruire la profondità del substrato e l'andamento delle MOPS.
- -di depositare le sezioni geologico tecniche fondamentali per la carta delle MOPS.
- di riportare i simboli delle zone omogenee sulla cartografia.
- -si rileva che il colore delle zone stabili in carta non corrisponde al colore in legenda.

#### *Norme tecniche di attuazione*

- Si chiede che sia inserita anche nelle NTA l'elenco dei corsi d'acqua contenuti negli allegati del PIT, e la disciplina di cui all'art 36 comma 3 del D.C.R. 72 del 24 Luglio 2007
- Suggerisce alcune modifiche normative agli art. 142 punto g) e punto e), all'art. 143, all'art. 155 e all'appendice 16.

Stante l'entrata in vigore della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*, abrogativa della L.R. 1/2005 e dell'adozione del Piano di Gestione Rischio Alluvioni emanato dall'Autorità di bacino del fiume Arno, avvenuto con delibere del Comitato Istituzionale integrato n. 230, n. 231 e 232 del 17/12/2015, l'Ufficio Urbanistica, con nota prot. 8038 del 24/2/2016 ad oggetto *Regolamento urbanistico del Comune di Montecatini Terme – Trasmissione integrazioni di cui al Deposito n. 922/2014 – Richiesta di parere di conformità delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005* e con nota prot. 14631 del 12/4/2016, (inviata a seguito delle conclusioni raggiunte nella riunione tecnica svolta il 31.3.2016) ad oggetto *Comune di Montecatini Terme – Integrazioni di cui al Deposito n. 922/2014: Trasmissione elaborati sostitutivi a precedente nota del Comune di Montecatini Terme, P.G. 8038/2016 per richiesta di Parere di conformità delle indagini geologiche ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005*, adempie alle richieste avanzate dall'Ufficio regionale del Genio Civile, trasmettendo gli elaborati del Regolamento urbanistico, come modificati e/o integrati per effetto delle osservazioni e dei contributi.

In particolare le determinazioni assunte dall'Ufficio a seguito delle richieste integrative pervenute dall'U.T. del Genio Civile sono riepilogate nel documento firmato dai tecnici incaricati, costituente l'allegato E2 del Regolamento.

L'Ufficio regionale del Genio Civile, comunica, conseguentemente, a mezzo p.e.c., l'esito positivo del controllo con nota prot. n. A00GRT179368 del 6/5/2016, recepita con Prot. 18058 del 9/5/2016 ad oggetto: "Deposito n. 933 del 28/3/2014 – Variante al Regolamento urbanistico del Comune di Montecatini Terme. Controllo ai sensi del D.P.G.R. .53/R/2011, rettificando il mero refuso relativo al numero di deposito indicato con successiva nota prot. A00GRT188284 del 11/5/2016, recepita con Prot. 18712 del 11/5/2016, ad oggetto: "Rettifica del numero di deposito indicato nella nota prot. 179368 del 6/5/2016"

#### **CONCLUSIONI SULLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E SUI CONTRIBUTI DEGLI ENTI**

Le proposte di controdeduzione dell'Ufficio non hanno comportato modifiche al dimensionamento delle aree di trasformazione residenziali ATR1, ATR3, ATR4 e all'area di trasformazione produttiva ATD2 in termini di superficie utile lorda realizzabile, rimasto complessivamente invariato a mq. 4800 di s.u.l. realizzabile nelle ATR e a mq. 1200 di s.u.l.

nell'ATD2. Le modifiche riferite alle aree di trasformazione hanno interessato esclusivamente i perimetri delle medesime, ossia la superficie territoriale (S.t.), con una riduzione del parametro nei casi delle aree ATR3, ATR4 e ATD2 (in incremento solo nel caso della ATR1), che complessivamente ammonta a circa 5650 mq.

Rispetto all'individuazione effettuata con il RU adottato, per gli immobili in zone di completamento residenziale (tipologia BIC), a seguito delle proposte di controdeduzione, si è operata la soppressione delle seguenti aree: BIC12, BIC40, BIC41, BIC51, BIC53, con un risparmio totale di mq. 1100 di s.u.l. realizzabile che è stata trasferita nelle aree di nuova individuazione (BIC58, BIC59, BIC60, BIC61, BIC62), per un complessivo incremento di consumo di suolo di mq. 350.

E' altresì stata operata una lieve modifica dei valori di s.u.l. realizzabile per le seguenti BIC: in incremento per BIC37 (da mq. 300 a mq. 550), in diminuzione per le BIC 18 (da mq. 300 a mq. 200), BIC54 (da mq. 400 a mq. 350), e per la BIC55 (da mq. 300 a mq. 250), che complessivamente potranno comportare un complessivo incremento di consumo di suolo di mq. 50

Tuttavia è necessario specificare che l'incremento operato con le BIC di nuova formazione e con la trasformazione del dimensionamento delle BIC anzidette è compensato dalla soppressione dell'area di perequazione urbanistica PU1, che prevedeva 600 mq di sul realizzabile, dunque con un risparmio di consumo di suolo complessivo pari a mq. 200.

Per le anzidette motivazioni richieste da Regione Toscana e sulla base dei criteri esplicitati nel precedente paragrafo *proposte di determinazione dell'Ufficio sul contributo*, si precisa altresì che per le zone di completamento a carattere produttivo (DC) si è proceduto ad una mera conversione del valore relativo alla superficie di vendita ammissibile individuato con il RU in superficie utile lorda, ferma restando pertanto l'invarianza del relativo consumo di suolo.

Analogamente, è rimasto invariato il consumo di suolo afferente alle aree FSc destinate o da destinare alla realizzazione di impianti sportivi privati o di uso pubblico.

Può altresì concludersi che, limitatamente alle previsioni oggetto di modifiche introdotte in sede di proposta di controdeduzione alle osservazioni, si opera una riduzione dell'impegno complessivo della superficie territoriale pari a mq. 19.202 (corrispondente all'incirca ad una riduzione dell'8% dell'impegno programmato in adozione) e di mq. 10.553 della superficie fondiaria (riduzione del 7,23% del valore adottato).

Analogamente, a livello territoriale, anche lo standard da realizzare, in sede di attuazione delle previsioni anzidette si modifica dei seguenti valori:

- Parcheggi: da mq. 28776 dello stato adottato a mq. 27204 dello stato proposto per l'approvazione, con una riduzione dell'impegno di suolo di mq. 1572 (-5,46% rispetto allo stato adottato);
- Viabilità: da mq. 22509 dello stato adottato a mq. 20924 dello stato proposto per l'approvazione, con una riduzione dell'impegno di suolo di mq. 1585 (-7,04% rispetto alle previsioni dello stato adottato);
- Verde pubblico: da mq. 7256 dello stato adottato a mq. 3574 dello stato proposto per l'approvazione, con una decremento di mq. 3682 (-50,74% rispetto alle previsioni dello stato adottato)
- Istruzione: da mq. 1100 dello stato adottato a mq. 1809 dello stato proposto per l'approvazione, con un incremento di mq. 709 (+64,45% rispetto alle previsioni dello stato adottato).

Fra le ulteriori proposte di vario contenuto si segnala altresì l'argomento 20.16 dell'osservazione d'ufficio (Osservazione n. 20), che, alla luce delle esperienze maturate nella gestione dei procedimenti finalizzati allo svincolo delle strutture turistico/ricettive e dell'orientamento delle recenti norme nazionali e regionali ha proposto di abrogare la procedura del pubblico avviso, fermo restando il preventivo accertamento dei requisiti previsti dal PS per l'accesso allo svincolo, e fermo restando il preventivo atto di assenso.

Esperita con esito favorevole la verifica di conformità del presente contenuto osservato, rispetto ai contenuti dei piani sovraordinati (in particolare rispetto all'art. 15 del P.S.), l'Ufficio ha

proposto la modifica dei commi 6 e 7 dell'art. 67 delle NTA, abrogando i riferimenti alla procedura di bando pubblico, ritenuto che la modifica apportata comporti una semplificazione delle procedure e una maggiore efficienza amministrativa prevista dalla L. 241/90.

Concludendo, per effetto delle modifiche apportate in accoglimento alle osservazioni pervenute, il dimensionamento complessivo del Regolamento Urbanistico che si propone in approvazione (così come evidenziato dalla lettura delle tabelle in appendice alle N.T.A.), non risulta sostanzialmente alterato in quanto:

- la SUL da recupero a destinazione residenziale è rimasta sostanzialmente invariata (mq. 58184 pari al 51,34% di quella prevista dal P.S.), mentre quella da nuovo consumo di suolo ha subito un decremento di mq. 500 passando da mq. 29842 a mq. 29342 (pari all'89,61% di quella prevista dal P.S.);
- la SUL da nuovo consumo di suolo a destinazione direzionale è stata incrementata di mq. 700 passando da mq. 5990 a mq. 6690 (corrispondenti al 76,07% di quella prevista dal P.S.);
- la SUL da nuovo consumo di suolo a destinazione commerciale non ha subito modificazioni ma una mera riconversione del dato relativo alla superficie di vendita contenuto nelle tabelle adottate, per effetto del recepimento del contributo formulato dalla Regione Toscana, così come sopra ampiamente descritto;
- Il numero dei posti letto a destinazione turistico-ricettiva è rimasto invariato in n. 2347 (pari al 44,41% di quelli previsti dal P.S.)

Per quanto concerne le aree destinate alla realizzazione di **standard**, sono state tutte incrementate come di seguito:

- ISTRUZIONE da mq. 16195 a mq. 16887 con un incremento di mq. 692;
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE da mq. 7000 a mq. 23439 con un incremento di mq. 16439
- VERDE ATTREZZATO da mq. 300734 a mq. 442556 con un incremento di mq. 141822
- PARCHEGGI da mq. 57676 a mq. 80527 con un incremento di mq. 22851.

Per effetto delle modifiche di cui sopra, gli standard per abitante, (così come evidenziato dalla lettura delle tabelle in appendice alle N.T.A.) risultano i seguenti:

- Aree verdi e sportive mq 45/abitante > mq 12/abitante (minimo di legge). Rispetto all'adottato vi è in incremento di mq 6/abitante.
- Attrezzature di interesse comune mq 32/abitante > mq 4/abitante (minimo di legge). Rispetto all'adottato vi è un minimo decremento di mq. 1/abitante.
- Aree per l'istruzione mq 5/abitante > di mq 4,5/abitante (minimo di legge). Dato invariato rispetto all'adottato.
- Aree per parcheggi mq 9/abitante > mq 3,5/abitante (minimo di legge). Rispetto all'adottato vi è in incremento di mq 1/abitante.

### **LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO**

Ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, il Regolamento urbanistico comprende altresì la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio e detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

A tal proposito il Regolamento urbanistico recepisce:

- il **piano generale del traffico urbano** approvato con delibera di C.C. n. 40 del 15/04/2003, e relativi allegati, comprensivi dei contenuti progettuali del piano della mobilità e della descrizione degli interventi sulla circolazione, degli interventi di qualità urbana (aree pedonali, zone a traffico limitato, percorsi pedonali e ciclabili), degli interventi sulla sosta, degli itinerari per i bus turistici, del nuovo sistema ferroviario, nonché della classifica funzionale delle strade e del regolamento viario.
- il **piano d'indirizzo e di regolazione degli orari** del Comune di Montecatini Terme, approvato

con Deliberazione di C.C. n. 19 del 14/4/2004 ed i relativi allegati.

Si precisa altresì che:

- la disciplina della **distribuzione e localizzazione delle funzioni** in luogo del "Piano della distribuzione e localizzazione delle Funzioni" previsto dall'art. 58 della LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni è contenuta all'interno delle NTA al Titolo III (Disciplina delle Funzioni);
- il **Programma di intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche** (PABA) è composto dagli allegati QC07a – QC07b- QC07c.

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Arch. Mario Damiani



---

<sup>1</sup> Sezione "News" del sito [www.comune.montecatini-terme.pt.it](http://www.comune.montecatini-terme.pt.it) del 7/4/2014;

<sup>2</sup> *ValdiNievole Oggi* del 22/4/2014 e *La Nazione*, Ed. Montecatini del 23/4/2014;

<sup>3</sup> A mezzo email del 17/4/2016, fra le quali: *Camera di Commercio, Confindustria, Confesercenti Pt, Confcommercio, Confart, CNA Pistoia, Intersindacale, Apam Montecatini, Pam Montecatini, GBHotel, Terme di Montecatini, CCN Montecatini, ed altri*. Altresì alle seguenti categorie di professionisti: *Ordine degli architetti di Pistoia, Ordine degli ingegneri di Pistoia, Ordine dei Geologi della Toscana, Ordine degli Agronomi di Pistoia, Collegio dei Geometri di Pistoia*.

<sup>4</sup> Ad esclusione del contributo presentato da Regione Toscana, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 e s.m.i.