



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 Lazzeretti

**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 Silvetti

SINDACO

Dott. Giuseppe Bellandi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Giuseppe Bellandi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Fabio Ciliberti

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Si ringrazia l'arch. Riccardo Luca Breschi di Pistoia per la fattiva disponibilità e la consulenza per la redazione degli aspetti normativi.

Per l'area governo del territorio del Comune di Montecatini Terme hanno collaborato alla redazione del presente Regolamento Urbanistico i seguenti dipendenti che si ringraziano per la preziosa collaborazione:

*Arch. Saskia Cavazza
Geom. Mariangela Dami
Stefania Fini
Roberto Giovannelli
Arch. Marco Maglio
Antonella Malucchi
Geol. Marco De Martin Mazzalon
Geom. Tiziana Orlandi
Lucia Vettori*

*Ed inoltre i seguenti dipendenti del Comune
Geom. Antonietta Di Matteo
Geom. Claudio Guardigli
Geom. Piero Mugnai*

*Ed infine i collaboratori esterni:
Arch. Sara Bindi Fortoni
Arch. Alessandra Bozzelli
Letizia Cirrito
Arch. Luis Manuel Marchetti
Dott. Jessica Massai
Dott. Eugenio Sabatino
Arch. Maurizio Silvetti*

RELAZIONE GENERALE

INDICE

<u>1. Il Regolamento Urbanistico</u>	<u>pag. 2</u>
<u>2. L'impostazione del Regolamento Urbanistico</u>	<u>pag. 3</u>
<u>3. Il Progetto del Regolamento Urbanistico</u>	<u>pag. 5</u>
3.1 Gli insediamenti urbani	
a. La classificazione del patrimonio edilizio esistente	
b. Disciplina degli insediamenti urbani esistenti	
c. Aree di perequazione urbanistica	
d. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (Zone D)	
e. Aree di riqualificazione urbanistica	
f. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F)	
g. Aree a verde privato o di rispetto	
h. Piani Attuativi approvati	
3.2 Il Territorio Rurale	
3.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali	
3.4 Le infrastrutture per la mobilità	
3.5 Il dimensionamento insediativo del RU e la verifica degli standard	
a. dimensionamento insediativo	
b. Insediamenti residenziali	
c. Insediamenti produttivi	
d. Insediamenti Commerciali	
e. Insediamenti direzionali	
f. Insediamenti turistico ricettivi	
3.6 Attività di monitoraggio	
3.7 Verifica degli standard	
<u>4. Conformità al Piano Strutturale</u>	<u>pag.17</u>
<u>5. Norme di carattere Regolamentare</u>	<u>pag.21</u>
<u>6. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico</u>	<u>pag.21</u>

Il Regolamento Urbanistico

Il Comune di Montecatini Terme è dotato di Piano Strutturale (di seguito denominato PS), approvato dal Consiglio Comunale, con delibera n. 20 del 14.04.2004. Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 21.06.2012 è stata approvata la prima variante al PS, che si era resa necessaria per adeguare tale strumento alle numerose modifiche intervenute successivamente all'approvazione del PS del 2004 e che hanno riguardato sia gli aspetti normativi che gli strumenti di pianificazione sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale di competenza della Regione, di seguito denominato PIT e Piano Territoriale di Coordinamento di competenza della Provincia, di seguito denominato PTC).

In particolare la variante al PS ha riguardato i seguenti aspetti:

1. Adeguamento alla disciplina sovraordinata, costituita da:
 - PIT approvato con DCR 72 del 24.7.2007 e alla disciplina paesaggistica ivi adottata con DCR n. 32 del 16.6.2009;
 - PTC approvato con DCP 21.4.2009, n. 123 ;
 - Disposizioni previste dalla LR 1/2005 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi.

In particolare, il suddetto adeguamento ha definito indirizzi e direttive già contenute all'interno delle disposizioni del PIT e del PTC in relazione a:

- Incentivazione al recupero e alla riqualificazione degli ambiti urbani degradati in luogo di nuovo consumo di suolo,
 - Sostegno ad iniziative di promozione della socialità urbana (Social Housing e orti urbani),
 - Incentivazione all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili,
 - Adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale di cui all'art. 48, comma 4 lett. e) della LR 1/2005 e s.m.i.
 - Perequazione urbanistica, linee di indirizzo, demandandone la specifica disciplina al RU (di seguito denominato RU) , come previsto dall'art. 60 della citata legge regionale,
 - Norme d'indirizzo al RU volte a stimolare e favorire l'integrazione e l'aggregazione sociale quali, ad esempio, normative per la realizzazione di quote da destinare ad Housing sociale all'interno del dimensionamento residenziale previsto ai sensi dell'art. 66 del PTC, ovvero l'individuazione di criteri per la formazione ed assegnazione di orti urbani, intesi quali appezzamenti di terreno di proprietà pubblica da destinare ad attività agricole, con assegnazione a fasce sociali escluse dalle attività lavorative,
 - Norme d'indirizzo al RU per la sostenibilità (risparmio energetico), ai sensi dell'art. 70 e la localizzazione delle stazioni ecologiche ai sensi dell'art. 72 del PTC.
2. Modifiche normative all'art. 63 delle NTA del PS 2004, relative alla disciplina per lo sviluppo termale, ritenute congrue per fornire nuovo impulso all'attività termale.
 3. Modifiche normative all'art. 15 delle NTA del PS 2004, relativamente alla disciplina della dinamica alberghiera, ritenute congrue per il rilancio dell'offerta turistica.
 4. Adeguamento del dimensionamento del PS ai disposti del Regolamento Regionale n. 3/R del 9.2.2007.

Le modifiche illustrate, non hanno alterato l'originaria complessiva impostazione del PS

2004 confermandone quindi gli obiettivi, le finalità ed il dimensionamento.

Il presente RU, in coerenza con i contenuti e gli indirizzi del PS ed in relazione alle caratteristiche del territorio, alla cui conoscenza ha contribuito l'implementazione del quadro conoscitivo che si è ulteriormente arricchito dei rilievi condotti sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale e degli studi che hanno interessato in modo particolare aspetti idrogeologici, idraulici, sismici, ha disciplinato:

- le condizioni per la trasformazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, avendo cura di salvaguardare quello ritenuto di particolare valore storico architettonico ed ambientale, che è stato oggetto di apposita schedatura e disciplina;
- la trasformazione degli assetti infrastrutturali, avendo cura di salvaguardare gli elementi identitari del territorio.

Sulla base di queste considerazioni il RU ha analizzato il sistema insediativo esistente ed il territorio aperto ed ha disciplinato sull'intero territorio l'attività urbanistica ed edilizia, definendo, in relazione al contesto di riferimento ed al valore paesaggistico ed ambientale dell'immobile o dell'area, le più appropriate modalità di intervento al fine di offrire possibilità di valorizzazione e nel contempo salvaguardare e tutelare le risorse territoriali.

Rispetto agli studi idraulici condotti in sede di variante al PS, il RU ha dovuto conformare gli stessi alla nuova disciplina regionale introdotta con il Regolamento 53R del 25.10.2011 e nel contempo ha aggiornato la relativa cartografia del PAI. Tale aspetto, oltre ad arricchire la conoscenza del territorio comunale, ha evidenziato i diversi gradi di pericolosità idraulica determinanti anche nell'ambito dell'attività di pianificazione. Le forti limitazioni indotte all'attività di pianificazione nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata previste dalla normativa regionale, hanno di fatto inibito alcune scelte strategiche, ancorché delineate dal PS, in quanto non conformi alla normativa attualmente vigente.

Nell'ambito del percorso di formazione del RU, è stato redatto il documento preliminare di VAS, che, sulla base dei contenuti e degli obiettivi che RU intende perseguire, ha reso possibile l'acquisizione da parte dei soggetti e degli enti che hanno competenza in campo ambientale (SCA) di pareri e contributi, circa la sostenibilità ambientale delle idee del progetto di RU; tali apporti sono stati tenuti in debita considerazione nel Rapporto Ambientale che costituisce il documento di riferimento per le tematiche ambientali che viene adottato, unitamente agli altri elaborati del RU, nel rispetto delle procedure previste dalla LR n. 10 del 12.2.2010 e che potrà essere oggetto contestualmente di osservazioni. Tale documento è stato modificato a seguito delle osservazioni a contenuto ambientale pervenute e recepite con il parere motivato espresso dall'autorità competente con delibera G.M. 329 del 28.12.2015. Ai sensi della L.R. 10/2010 è stata altresì redatta la Dichiarazione di Sintesi.

Preso atto che con delibera di n. 37 del 27.03.2015 è stato approvato il PIT con valenza paesaggistica, si è provveduto alla verificarne la coerenza con i contenuti del RU adottato.

2 – L'impostazione del Regolamento Urbanistico

Il RU recepisce l'impianto statutario e strategico delineato dal PS ed è stato redatto nel rispetto degli indirizzi previsti dalla LR n. 1/2005 e s.m.i., distinguendo in maniera chiara lo Statuto del territorio, dalle strategie per lo sviluppo dello stesso.

Gli obiettivi che il RU ha inteso perseguire si possono così sinteticamente riassumere:

1. la qualità ambientale, l'identità e la coesione territoriale, il sostegno alle attività produttive attraverso l'incentivazione e la promozione delle attività termali e turistico ricettive costituisce il carattere identitario della città,

2. la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ritenuto di particolare valore storico architettonico ed ambientale viene trattato attraverso una disciplina che garantisca la conservazione degli elementi identitari, ma che nel contempo offra anche la possibilità di adeguare gli stessi immobili alle moderne esigenze di vita, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico architettonico ed ambientale avviene anche attraverso forme incentivanti per la realizzazione di interventi di totale sostituzione dell'immobile esistente, non solo per favorire l'adeguamento strutturale ed energetico in loco ma anche, ove ricorrano particolari condizioni disciplinate dalla norma, attraverso interventi di delocalizzazione dell'immobile,
3. la possibilità di riconvertire strutture turistico ricettive dismesse, favorendo con ciò, sia la riduzione del consumo di suolo, che la riqualificazione di importanti parti della città, segnate profondamente da diffuse condizioni di degrado che si è determinato per effetto della cessazione dell'attività a seguito della crisi del turismo termale,
4. la ricucitura di parti del territorio attraverso la previsione di aree di trasformazione grazie alle quali sarà possibile completare, con infrastrutture viarie e di parcheggio, tessuti urbani che presentano particolari problematiche ad oggi irrisolte,
5. l'individuazione di un'area in grado di poter accogliere un plesso scolastico di dimensioni adeguate a poter accorpate in un unico edificio i due plessi di scuole medie esistenti in città,
6. l'incentivazione dell'attività turistico-ricettiva anche attraverso la localizzazione di un'area in grado di ospitare un polo fieristico, che potrà polarizzare sulla città interessi economici ed un flusso turistico aggiuntivo e diversificato rispetto a quello esistente,
7. l'implementazione del sistema dei parchi pubblici esistenti, prevedendo, verso nord, la possibilità di estendere il parco della Pineta andando ad interagire con il parco delle Panteraie e della Cava Maona, e recuperando, a sud, l'area della ex discarica dismessa di intervento di valore strategico per la riqualificazione di tale parte di territorio ed in località Nievole la realizzazione di un parco di tipo urbano ad ovest della strada provinciale,
8. la riqualificazione delle aree afferenti agli accessi alla città, al fine di creare un sistema di "porte di accesso" di forte valore simbolico ed identitario,
9. la ricerca di una concreta possibilità di realizzare la "città pubblica", associando alla realizzazione di interventi privati su piccoli e diffusi interventi di completamento, la realizzazione di opere di standard prevalentemente riguardanti, viabilità, parcheggi e verde pubblico,
10. la promozione della bioarchitettura e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante la previsione di un sistema di incentivi urbanistici ed economici,
11. l'attuazione di previsioni urbanistiche attraverso forme di perequazione tra i proprietari interessati,
12. l'edilizia sociale non imposta per legge o obbligo, ma prevista come opportunità da cogliere da parte dei privati e da definire di volta in volta regolandola attraverso l'istituto della convenzione, che definirà le forme, le modalità attuative e la durata, in modo da poter offrire una risposta ai temi sociali più attuali mediante la collocazione sul mercato di alloggi a canone calmierato o forme di acquisto a prezzi convenzionati,
13. la disciplina degli orti urbani, da cogliere come opportunità per la riqualificazione di aree degradate e nel contempo stimolare forme di coesione sociale e strumento per la riduzione dei costi di approvvigionamento di prodotti alimentari.

3. Il Progetto del Regolamento Urbanistico

Nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 1/2005 e s.m.i., il RU distingue la disciplina degli insediamenti esistenti dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali. La stessa suddivisione trova riscontro nelle norme tecniche di attuazione (di seguito denominate NTA) che sono state suddivise per titoli che trattano separatamente, le disposizioni di carattere generale, le modalità di attuazione del RU, la gestione degli insediamenti esistenti, la disciplina degli interventi nel territorio rurale, la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali, la prevenzione dei rischi e le condizioni per le trasformazioni, le aree speciali.

3.1 *Gli insediamenti urbani*

a. La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio esistente è stato censito con apposita schedatura che trova riscontro negli elaborati del quadro conoscitivo (di seguito denominato QC) dove è presente una cartografia generale contenente l'indicazione numerica associata all'immobile esistente a cui corrisponde la specifica scheda di rilievo.

L'elaborazione di tale materiale ha reso possibile l'individuazione del patrimonio immobiliare ritenuto di particolare valore storico – architettonico ed ambientale che è stato oggetto di specifica schedatura, nella quale sono stati evidenziati gli elementi ritenuti di valore identitario da conservare e valorizzare al fine di tramandarli alle generazioni future.

La schedatura si presenta di due diversi tipi:

- *gli immobili del centro Storico di Montecatini Alto* che sono stati raggruppati per comparti a cui possono corrispondere anche più edifici, ed ai quali la scheda associa possibilità di intervento diversificate in relazione ai valori attribuiti a ciascun edificio. Le possibilità di intervento si riconducono a quattro tipologie di opere che risultano progressivamente sempre più incisive e che sono state attribuite in relazione al valore attribuito a ciascun edificio come segue:
 - interventi di Restauro;
 - interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R1;
 - interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R2;
 - interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3.
- *gli immobili esterni al centro Storico Alto* e ritenuti meritevoli di tutela, che sono stati schedati singolarmente; per ciascuno di essi la scheda individua i caratteri e gli elementi più significativi e ne definisce la classe di appartenenza suddivisa in tre valori a cui corrispondono diverse possibilità di intervento:
 - Classe A: comprende gli edifici e/o i complessi di edifici vincolati ai sensi della II parte del D.lgs 42/04, ancorché gli edifici e/o i complessi non schedati, per i quali sono assentiti tutti gli interventi ritenuti compatibili con l'esigenza di tutela del bene da parte della Soprintendenza;
 - Classe B: fanno parte di questa categoria tutti gli edifici e/o complessi di edifici di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela. Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree di pertinenziali ed i gruppi di edifici, che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento, per la natura specialistica che rappresentano, costituiscono i capisaldi della

strutturazione urbana e paesaggistica del territorio e della città, e per i quali sono assentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione con le limitazioni previste dalla specifica norma;

- Classe C: gli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale. Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree di pertinenza di minore valore tipologico e architettonico o di più recente formazione o, se di impianto storico, con parziali alterazioni rispetto al carattere originario per i quali sono assentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione con le limitazioni previste dalla specifica norma.

Per tutti gli edifici ritenuti meritevoli di tutela ed oggetto di idonea schedatura, in sede di presentazione del progetto, è prescritta la predisposizione di una dettagliata relazione storico critica, finalizzata ad approfondire la conoscenza del singolo immobile, al fine di implementare il quadro conoscitivo e nel contempo giustificare le scelte operate per la realizzazione dell'intervento progettato.

Al riguardo il RU disciplina i procedimenti da attuare in relazione alla possibilità di implementare il quadro conoscitivo del singolo immobile oppure finalizzati alla eventuale modifica della classe di valore attribuita.

b. Disciplina degli insediamenti urbani esistenti

Il RU individua con apposita simbologia negli elaborati di progetto, il perimetro del sistema insediativo, così come individuato e definito dal PS ed all'interno di quest'area definisce il perimetro aggiornato dei centri abitati così come definito e richiesto dall'art. 55 dalla LR n. 1/2005 e s.m.i.. Tale ultima perimetrazione comprende ed individua gli insediamenti urbani esistenti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, oltre ai lotti già edificati, comprende alcuni lotti inedificati di completamento, a cui il RU attribuisce limitate e ben definite capacità edificatorie, in alcuni casi associate alla realizzazione di standard.

La zonizzazione del sistema insediativo urbano è rappresentata dalle tavole di progetto n. P03a in scala 1:5000 e dalle tavole P03b;P03c;P03d;P03e;P03f in scala 1:2000 ed è stata articolata nel modo di seguito descritto con le relative assimilazioni alle zone del DM 1444/1968:

- Centri antichi ed insediamenti storici minori assimilati alle zone A;
- Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B;
- Aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C;
- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D;
- Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F;
- Aree aperte ad a verde privato o di rispetto interne ai centri urbani.

Le aree comprese entro il perimetro del sistema insediativo, ma esterne al perimetro del centro abitato, sono state definite e qualificate come "Aree agricole periurbane" (Sottozona E5) ed individuano le parti del territorio aperto comprese entro il perimetro del sistema insediativo, così come definito dal PS, contermini agli insediamenti urbani e contraddistinte dall'interconnessione dei caratteri della struttura agro-ambientale con quelli della struttura urbana.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le possibilità di intervento all'interno di tali aree, consentendo l'utilizzo delle stesse anche a fini agricoli e per funzioni e destinazioni che non compromettono i futuri sviluppi in termini di infrastrutture e di

insediamenti che potranno essere pianificati dai prossimi Regolamenti Urbanistici.

Di seguito si descrivono sinteticamente i caratteri e le articolazioni dei diversi tessuti urbani.

Centri Antichi ed insediamenti minori (Zone A)

Rappresentano i tessuti di antico impianto nonché i nuclei minori o i complessi edilizi che costituiscono e rappresentano ancora la memoria storica ed identitaria.

Le zone A si distinguono in:

- zona A1 : che identifica il centro storico di Montecatini Alto e le aree integrative del centro storico stesso;
- zona AR : che identifica le aree del centro Storico cittadino e di nuclei minori a prevalente destinazione residenziale;
- zona AC : che identifica le aree del centro Storico cittadino a prevalente destinazione residenziale;
- zona AA : che identifica le aree del Centro Storico cittadino a prevalente destinazione turistico – ricettiva.

Le Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (Zone B)

Sono classificate B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale che il Regolamento Urbanistico ha così suddiviso:

- Zona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale;
- Zona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
- Zona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva;
- Zona BIC- aree urbane di completamento a destinazione residenziale.

Le zone BR, comprendono tutte le zone B del previgente PRG, ed alle stesse è stato attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (che esprime la quantità di Superficie Utile Lorda ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria) uguale per tutte le zone comprese entro tale perimetrazione. Al riguardo preme far rilevare, come nella determinazione di tale indice sia stato assunto un valore (Sul = 0,35 mq/mq) estremamente più contenuto rispetto a quelli previsti nel precedente PRG. Infatti le zone B del precedente strumento prevedevano indici di fabbricabilità molto più alti passando da 2mc/mq a 3mc/mq, mentre quello previsto dal Regolamento Urbanistico si attesta a poco più di 1mc/mq, se si converte in mc. la Sul realizzabile per ogni metro quadrato di terreno edificabile.

Tale scelta è stata operata al fine di ridurre la densità edilizia in ambito urbano, a favore di una migliore qualità degli insediamenti a cui corrispondono livelli di vita qualitativamente superiori.

Le aree BIC, trattandosi di piccole aree di completamento ubicate all'interno dei centri abitati e sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, sono state assimilate alle zone B, in quanto finalizzate al completamento del tessuto insediativo esistente ed alla dotazione di standard ed infrastrutture di interesse pubblico. Per alcune di esse è prevista la sola cessione delle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche a favore del Comune. Anche per tali aree la capacità edificatoria attribuita è estremamente contenuta, proprio per perseguire il

miglioramento della qualità architettonica degli edifici e delle condizioni di vita di coloro che andranno a vivere in tali edifici.

c. Aree di perequazione urbanistica

Il RU, in attuazione dell'art. 60 della LR 1/2005 e s.m.i., prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

A tal proposito il RU individua, con apposita simbologia, tre aree le cui previsioni urbanistiche potranno essere attuate mediante procedimento perequativo e rilascio di titolo edilizio diretto convenzionato.

Le NTA disciplinano i criteri di ripartizione della capacità edificatoria che possono costituire un utile riferimento per i soggetti interessati e con apposita tabella riportata nell'appendice 3 alle NTA suddette, sono state dimensionate le capacità edificatorie delle singole aree. E' tuttavia facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali e criteri diversi da quelli derivati dall'applicazione dei criteri perequativi così come sopra definiti.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.

d. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (Zone D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricettiva e di servizio. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al RD 12.7.1912 e s.m.i. e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.lgs 334/1999 ed al D.lgs 238/2005.

Il RU individua e disciplina cinque zone o sottozone:

- Sottozona D1 – Aree a prevalente destinazione artigianale di servizio;
- Sottozona D2 – Aree a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
- Sottozona D3 – Aree a prevalente destinazione produttiva;
- Sottozona D4 – Aree destinate al deposito di materiali all'aperto.
- Sottozona DC – Aree a destinazione commerciale-direzionale di completamento.

La sottozona DC individua un'area di completamento nella quale sono consentiti interventi di nuova costruzione finalizzati al completamento del tessuto urbano esistente ed alla quale è associata la realizzazione di aree di sosta al fine di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici nel contesto di riferimento.

e. Aree di riqualificazione urbanistica

Il RU individua aree o complessi immobiliari da riqualificare attraverso l'approvazione preventiva di piani attuativi di iniziativa privata, pubblica e/o pubblico/privata, ritenuti di particolare valore strategico e più precisamente riguardano:

- Il centro storico di Montecatini Alto

- Piano di Riqualficazione Area denominata Porta Sud - Est , (PR1)
- Piano di Riqualficazione Area denominata Porta Ovest (PR2);
- L'area interessata dall'ex Tiro a Volo (PR3)
- Piano di Recupero area ex Allevamento Suini, (PR4)
- L'area interessata dall'ex Cava Maona (PR5)
- Piano di Riqualficazione Area ex Nievoletta (PR6)
- Piano di Riqualficazione Area denominata Porta Est (Piazza Italia), (PR7)
- L'Area di Sviluppo Termale (PR8)
- Piano di Recupero area ex Slam, (PR9)
- Piano di Recupero "Ariani" (PR10).
- Parco della Nievole (PR19)

A tali piani si debbono aggiungere gli interventi sottoposti a progetto unitario convenzionato con il Comune previsti nella disciplina per il Centro Storico di Montecatini Alto, per gli immobili denominati "Ex Paradiso" ed "Ex Casa di Cura Quisisana" che costituiscono senza dubbio elementi di vitale importanza per la riqualficazione e la valorizzazione del Centro Storico.

Sono inoltre soggetti a progetto unitario gli immobili e le aree ad essi afferenti relativi al complesso religioso San Francesco, al Complesso Religioso Murialdo, al Parco attrezzato della Biscolla, al Teatro Verdi e all'area destinata alla realizzazione dell'Eliporto, in quanto progetti di particolare rilievo ed interesse per la pubblica amministrazione.

f. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F)

Il RU individua aree ed edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia di proprietà pubblica che privata, distinguendo quelli esistenti da quelli di progetto che la norma prevede possano essere realizzati per iniziativa pubblica e/o privata previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del RU.

Il RU individua e disciplina le seguenti zone F, secondo le seguenti categorie:

A Le attrezzature più afferenti al vivere dei residenti anche se alcune di esse si rivolgono ai residenti occasionali (turisti); di iniziativa o interesse pubblico. I servizi inclusi nella categoria A sono a loro volta suddivisi nelle seguenti sottozone:

Sottozona FI - attrezzature per l'istruzione;

Sottozona FC - attrezzature collettive;

Sottozona FV - verde pubblico;

Sottozona FS - attrezzature sportive;

Sottozona FD - attrezzature distributive e tecnologiche;

Sottozona FP - attrezzature parcheggio terminale;

B Le attrezzature rivolte al completamento dell'industria turistica e alla rivitalizzazione della collina; di iniziativa sia pubblica che privata. I servizi inclusi nella categoria B sono a loro volta suddivisi nelle seguenti sottozone:

Sottozona FA – attrezzature turistico-ricettive

Sottozona FE – attrezzature espositive

Sottozona FL – attrezzature ludico-ricreative

C Le attrezzature e gli impianti afferenti al compendio termale. I Servizi inclusi nella categoria C sono a loro volta suddivisi nelle seguenti sottozone:

Sottozona FT - attrezzature termali;

Sottozona FTD - attrezzature termali dismesse.

g. Aree a verde privato o di rispetto

Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano, di pertinenza di edifici esistenti o afferenti a corsi d'acqua, che non risultano idonee all'edificazione e che sono mantenute a verde di uso privato. La specifica disciplina distingue le stesse e ne definisce le possibilità di utilizzo.

h. Piani Attuativi approvati

Il RU individua con apposita simbologia le aree facenti parte di piani attuativi ancora in itinere o per i quali non sono state ancora soddisfatti gli impegni assunti in sede di convenzione. Per la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti si dovrà far riferimento alla normativa ed alle prescrizioni contenute nel piano attuativo approvato.

Dopo la scadenza del termine di validità del piano, ove sia stato completamente adempiuto agli obblighi assunti in convenzione nei confronti del Comune, eventuali lotti residui potranno essere edificati nel rispetto delle potenzialità edificatorie previste dal piano, salvo l'esistenza di diversa disposizione più restrittiva.

3.2 Il Territorio Rurale

Nelle aree esterne al perimetro del sistema insediativo, il RU individua il territorio rurale a prevalente funzione agricola e ne definisce le seguenti sottozone:

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

Fatte salve specifiche disposizioni di zona, all'interno delle aree agricole E1, E2 ed E3 opera la disciplina di carattere generale che è stata redatta in conformità alle disposizioni della LR n. 1/2005 e s.m.i., mentre per la sottozona E4 si dovrà far riferimento esclusivamente alla disciplina propria del RU.

La disciplina dettata dal RU pone particolare attenzione alla tutela del paesaggio agrario, limitando le possibilità offerte dalla disciplina Regionale in relazione al valore attribuito alla zona agricola di riferimento, pur cercando di favorire la permanenza della presenza umana sul territorio, che è condizione essenziale per la sua salvaguardia e la fruizione della zona agricola e dei suoi edifici dal punto di vista turistico, agriturismo ed ambientale.

Le norme forniscono anche indicazioni sulle caratteristiche tipologiche del

patrimonio edilizio esistente e sulle forme di aggregazione e di trasformazione dei modelli tipologici stessi al fine di facilitare l'approccio progettuale verso tali complessi immobiliari e puntualizzano prescrizioni sull'uso dei materiali ritenuti idonei a garantire la conservazione degli elementi tipologici e formali propri dell'architettura rurale della zona.

3.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali

Il RU individua alcune aree di trasformazione destinate ad ospitare nuovi insediamenti a destinazione residenziale e produttiva. Tali aree, in relazione alla ubicazione, si configurano come aree di limitata espansione, di riordino e ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite.

Tali aree mirano al riordino urbanistico di particolari situazioni territoriali che presentano segni di discontinuità dei tessuti urbani. E' per tale motivo che il RU, fornisce precise indicazioni grafiche sugli obiettivi che dovranno essere perseguiti in sede di attuazione della previsione urbanistica.

3.4 Le infrastrutture per la mobilità

Il RU individua e disciplina le diverse componenti del sistema della mobilità comunale e più precisamente gli assi viari esistenti e di progetto e la rete stradale minore a servizio degli abitati e degli insediamenti sparsi, le fasce di rispetto stradali, le aree e le attrezzature a servizio degli utenti della strada (distributori di benzina, autolavaggi etc.).

Fortemente integrato con le infrastrutture per la mobilità è il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche che fa parte integrante del RU e che contiene il censimento degli edifici e delle aree di interesse pubblico, l'individuazione delle strutture accessibili ed una indicazione degli interventi necessari per rimuovere e superare le barriere esistenti.

Tale strumento costituisce un importante punto di riferimento per l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attività di programmazione degli interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, edilizio e pubblico, nell'ottica di una sempre più completa fruizione della città anche da parte di soggetti più deboli.

Il RU non prevede la realizzazione di specifici interventi di realizzazione di percorsi ciclo pedonali, sia perché la rete stradale esistente già si pone in stretta relazione con gli immobili strategici ed il sistema dei parchi e del verde pubblico, sia perché è già in avanzata fase di predisposizione il piano per la sosta e per la regolamentazione del traffico, atto di tipo meramente gestionale, nel quale sono definiti ed individuati percorsi ciclopedonali protetti. Al riguardo preme evidenziare come l'Amministrazione Comunale, con precedenti atti (1)- Progetto preliminare approvato con delibera n°485 del 21/12/2010 stralcio del progetto più ampio "Realizzazione di attraversamenti ciclopedonali finalizzati al miglioramento della fruizione della rete di itinerari turistico ambientali nell'area del Padule di Fucecchio" predisposto dal Consorzio del Padule di Fucecchio di Ponte Buggianese approvato dal Commissario Straordinario con Decreto n.32 del 26/03/2012, giusto la Delibera della Giunta Provinciale n.39 del 27/03/2012, stralcio beneficiario del contributo della Regione Toscana nell'ambito Bando TC2012, PRSE 2007-2013, FAS 2007/2013 e POR CREO 2007/2013 5.4 c), Linea d'intervento 4.2 PIR 1.4 Azione 1.1. 2)- Realizzazione di percorsi ciclabili e ciclopedonali. Atto di indirizzo della Giunta Comunale n.117 del 03/05/2012) abbia prestato particolare attenzione alla mobilità leggera che offre un nuovo modo non inquinante e pulito per fruire la città. Per una città come Montecatini Terme

che, come altre in Europa, presenta grandi parchi verdi urbani che occupano significativi spazi urbani è di fondamentale importanza creare una rete di percorsi pedonali e ciclabili che migliorino ulteriormente il rapporto tra abitato costruito e natura costruita. Il sistema dei percorsi pedonali si snoda tra i parchi e gli isolati della città mostrando agli utenti le bellezze architettoniche di Montecatini rendendo contemporaneamente agevole e pratico lo spostamento. Il RU, pertanto, non individua nuovi percorsi rispetto a quelli in progetto ma li recepisce nell'idea e ne incentiva l'utilizzo. In quest'ottica si colloca anche il progetto recentemente approvato e totalmente finanziato dalla Regione Toscana di bike sharing (sistema di noleggio di biciclette) che prevede la collocazione nella città di almeno n. 10 postazioni di cui quattro dotate di copertura con pannelli fotovoltaici destinate ad ospitare circa 100 biciclette a pedalata assistita e n. 10 veicoli a tre o quattro ruote elettrici, che saranno a disposizione dei cittadini e degli utenti, attraverso un sistema di noleggio, in grado di permettere spostamenti all'interno della città senza dover ricorrere all'utilizzo di mezzi a motore, a vantaggio della salute pubblica e più in generale della qualità della vita.

3.5 Il dimensionamento insediativo del RU e la verifica degli standard

a. dimensionamento insediativo

Il RU, nel dare attuazione agli indirizzi ed agli obiettivi prefissati dal PS, ha operato nell'ambito del dimensionamento che lo stesso PS ha ritenuto compatibile e sostenibile rispetto alle risorse essenziali del territorio.

Tale dimensionamento, nel rispetto delle disposizioni contenute nel RU n. 3R/2007, è espresso in Sul (Superficie utile lorda), intesa come la somma delle superfici utili di tutti i piani, compreso le murature esterne, fatta eccezione per il settore turistico ricettivo, il cui dimensionamento è stato espresso in posti letto ed il settore commerciale dove il dimensionamento è stato operato in relazione alla superficie di vendita.

Il dimensionamento è stato distinto in relazione alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativo alle media strutture di vendita;
- commerciale relativo alle grandi strutture di vendita;
- turistico ricettivo;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non è stato effettuato il dimensionamento delle attività agricole, che per la loro natura ed in quanto giustificate da specifici strumenti di programmazione, come il programma pluriennale di miglioramento agricolo aziendale, non sono suscettibili di essere rapportate ad un quadro previsionale certo e misurabile. Viceversa il patrimonio agricolo dismesso e riconvertito ad altra destinazione viene contabilizzato nell'ambito della Sul da recupero, che il PS ha indicato per ciascuna Utoe e che il RU quantifica e sottopone a monitoraggio.

b. Insediamenti residenziali

Il dimensionamento delle destinazioni residenziali è contenuto nelle quantità previste dal PS, così come evidenziato nell'appendice "6" alle NTA del RU.

Come si evince dalla lettura della citata appendice 6, il PS quantifica in complessivi mq. 146086 la SUL massima destinabile alla residenza di cui mq. 113342 (77,5%) proveniente da interventi di recupero e mq. 32744 (22,5%) da nuovo consumo di suolo.

Il RU quantifica per il quinquennio di validità delle previsioni in complessivi mq. 87526 la SUL massima destinabile alla residenza di cui mq. 58184 (66%) proveniente da interventi di recupero e mq. 29342 (34%) da nuovo consumo di suolo.

In sostanza con il presente primo RU non si esauriscono le previsioni operate dal PS, poiché, così come sopra evidenziato, 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%) nel rispetto delle direttive e prescrizioni formulate dall'art. 48 PS, dal PIT e dalla LR 1/2005 e s.m.i..

In termini di abitanti equivalenti, rispetto all'incremento previsto dal PS di n. 3365 abitanti, il RU prevede un incremento in termini di abitanti residenti di n. 1961 unità a fronte dell'attuazione delle previsioni.

Preme tuttavia evidenziare, come tale quantità sia stata determinata in maniera proporzionale tra la Sul di progetto prevista dal RU e quella prevista dal PS e dei relativi abitanti previsti Utoe per Utoe. Tale dato non è omogeneo per ciascuna Utoe, poiché la Sul ad abitante varia in relazione alle caratteristiche di ciascuna Utoe di riferimento; le quantità espresse in termini di abitanti equivalenti hanno un valore meramente indicativo, mentre invece, ai fini del dimensionamento, risulta vincolante la Sul prevista dal PS.

I criteri con cui sono state dimensionate le previsioni operate dal RU sono i seguenti:

- la Sul da nuovo consumo di suolo è stata determinata dalla somma:
 - della Sul attribuita per interventi eseguiti nel periodo 2011 – 2013 (= mq. 836) della Sul attribuita ai lotti di completamento (BIC = mq. 13300,00);
 - della Sul attribuita alle aree di trasformazione (AT = mq. 4800,00); della Sul attribuita ai comparti di perequazione (PU = mq. 700,00);
 - della Sul come quantità residua delle previsioni del previgente PRG (BR mq. 5006,00);
 - dalla Sul attribuita con Piani di Recupero (PDR = mq. 0);
 - dalla Sul attribuita all'Housing Sociale (Housing Sociale mq. 4700,00).
- la Sul da recupero è stata stimata in relazione a circa il 51% di quella complessivamente prevista dal PS.

Tale dato non consegue a riferimenti analitici precisi, ma viene assunto come limite auspicabile da conseguire, poiché ciò determinerebbe il recupero di una significativa quantità di patrimonio edilizio esistente inutilizzato che necessita ad oggi di una integrale riqualificazione. Il riutilizzo di tale patrimonio è perseguito ed incentivato sia nell'ottica di ridurre al minimo gli interventi che determinano nuovo consumo di suolo, sia per procedere verso una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e quindi della città, limitando così fenomeni di degrado e di abbandono.

Al riguardo preme sottolineare come tale limite non costituisca una soglia invalicabile, poiché ove si dovesse raggiungere la Sul prevista, sarà possibile superare tale limite, nei seguenti casi:

- vi sia ancora, nell'Utoe di riferimento, disponibilità di Sul per la mancata

realizzazione di interventi che determinano nuovo consumo di suolo, tra quelli soggetti a monitoraggio;

- trasferimento entro il limite del 10% di Sul da altre Utoe confinanti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 57 delle NTA del PS.

c. Insedimenti produttivi

Il dimensionamento operato dal RU per quanto attiene agli insediamenti produttivi è in linea con le quantità previste dal PS, che stimano in mq. 2830 di Sul il limite massimo insediabile sul territorio comunale. Tale quantità risulta estremamente contenuta rispecchiando, del resto, la connotazione storica del Comune di Montecatini Terme che si contraddistingue per le attività termali e turistico ricettive e non per quelle meramente artigianali e produttive.

Il RU ha individuato in una zona posta a sud dell'Autostrada Firenze Mare un'area di trasformazione a destinazione produttiva che prevede una Sul complessiva di mq. 2200,00.

Il dato è estremamente contenuto in conformità al PS che non prevede possibilità ulteriori per tali insediamenti e comunque il primo RU non esaurisce le potenzialità definite dal PS, utilizzandone il 77%.

d. Insedimenti commerciali

Il PS ha distinto, in ottemperanza a quanto disposto dal regolamento regionale più volte richiamato, la superficie commerciale in due distinti gruppi:

- quella esercitata in esercizi commerciali fino alla media struttura di vendita che stata dimensionata in mq. 12078 di superficie di vendita per una SUL complessiva di mq. 28987, corrispondenti a circa l' 85% di quella prevista dal PS;
- la Grande Struttura di vendita, che è stata dimensionata in mq. 2500 di superficie di vendita per una SUL complessiva di mq. 6000.

Nel rispetto delle quantità suddette, il RU, conferma la previsione contenuta nella variante al PRG, anticipatoria dei contenuti del RU, che in conformità alle indicazioni del PS è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 29.6.2015 per quanto attiene la localizzazione di una grande struttura di vendita di mq. 2500 di superficie di vendita, nell'area denominata della Nievoletta. Con tale intervento verrà esaurito il dimensionamento del PS per le grandi strutture di vendita.

e. Insedimenti direzionali

Per la destinazione d'uso direzionale il PS ha previsto un dimensionamento estremamente contenuto in considerazione del fatto che tale tipo di destinazione trova una sua naturale collocazione all'interno del sistema insediativo risultando destinazione compatibile con la residenza.

Complessivamente il PS prevede in mq. 8.794,00 di Sul il dimensionamento massimo assentibile. Il RU ha previsto un Sul complessiva parti a mq. 5690,00 per il periodo di validità del RU stesso, corrispondente a circa il 65% della quantità massima prevista dal PS.

f. Insedimenti turistico ricettivi

La scelta di un forte potenziamento dell'offerta turistica operata dal PS trova conferma nei dati dimensionali previsti dal PS stesso nel quale è prevista

un'implementazione di posti letto pari a n. 5.285.

Tale quantità, a fronte del particolare periodo di crisi attuale, appare sicuramente eccessiva; a tal proposito il primo RU prevede di utilizzare n. 2347 posti letto, pari a circa il 44% del totale. Anche in questo caso il RU non localizza puntualmente le aree o gli immobili che potranno beneficiare della possibilità di ampliarsi, ma prevede la possibilità di incrementare la Sul esistente attingendo a quella che il RU rende disponibile per ciascuna Utoe.

La norma prevede la possibilità di derogare all'indice di zona per interventi di ampliamento che conducano ad un incremento della Sul esistente in misura non superiore al 35% della sul Sul originaria.

Tali interventi di ampliamento saranno sottoposti a monitoraggio al fine di verificare il rispetto dei limiti stabiliti dal RU.

Dal dimensionamento sono escluse le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione, in quanto detti casi sono esclusi dalla destinazione d'uso turistico ricettiva ai sensi dell'art. 59 della LR 1/2005 e s.m.i..

3.6 Attività di monitoraggio

L'attività di monitoraggio, disciplinata nelle forme, nei modi e nella tempistica, dalle NTA del RU, consente di verificare il rispetto del dimensionamento previsto, Utoe per Utoe, soprattutto per quelle quantità a cui non corrispondono precise localizzazioni e quantificazioni. Tale aspetto di indeterminatezza (relativa alla mancanza di una puntuale localizzazione dell'area oggetto di intervento e della relativa quantificazione di Sul) è costituito dalle quantità:

- attribuite alle residue previsioni del vecchio PRG;
- attribuite all'Housing Sociale, la cui realizzazione costituisce una opportunità a cui può ricorrere spontaneamente il soggetto privato;
- attribuite alla Sul da Recupero.

Grazie all'attività di monitoraggio è possibile verificare il rispetto del dimensionamento previsto dal RU, Utoe per Utoe ed intervenire tempestivamente sul dimensionamento delle stesse, entro i limiti previsti dalla disciplina del PS.

Non incidono sul dimensionamento gli interventi disciplinati dall'art. 32 delle NTA e gli interventi riconducibili alle addizioni funzionali comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia senza che si creino nuove unità immobiliari e modifica della destinazione d'uso. A tal proposito la normativa di riferimento prevede che possa beneficiare di tali ampliamenti il patrimonio edilizio esistente (ritenendo tale quello che si è legittimato nella sua destinazione d'uso e consistenza da almeno cinque anni); la realizzazione di tali ampliamenti è altresì sottoposta alla stipula di atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si obbliga e si impegna a non modificare per 10 anni la destinazione d'uso ed a non frazionare l'unità immobiliare che ha beneficiato di tale ampliamento.

I dati analitici sottoposti a monitoraggio, distinti Utoe per Utoe, trovano la loro esplicitazione nell'appendice n. 9 alle NTA, dove per ciascuna Utoe di riferimento è stata quantificata la Sul massima realizzabile, distinta tra interventi di recupero ed interventi che determinano nuovo consumo di suolo.

3.7 Verifica degli standard

In sede di redazione del RU, è stata svolta una attenta ricognizione degli

standard esistenti, il cui esito ha evidenziato, in alcuni casi, una discrasia con le quantità indicate nelle tabelle contenenti il dimensionamento operato dal PS.

Al riguardo si precisa che le tabelle di verifica degli standard sono precedute da una nota che indica per ciascuna tipologia di standard le sottozone di riferimento (appendice n. 8 alle NTA)

I dati di progetto tengono altresì conto della superficie delle aree a standard che verranno realizzate in sede di realizzazione della pianificazione attuativa.

Come emerge chiaramente dal quadro riassuntivo contenuto nell'appendice 8, la dotazione di standard già allo stato attuale (mq. 72 ad abitante) risulta ampiamente verificata rispetto ai limiti stabiliti dalla normativa di riferimento:

- DM 1444 del 1968 che prevede una quantità minima di 18 mq/abitante;
- PTC dell'amministrazione Provinciale di Pistoia che prevede una dotazione minima di mq. 24 ad abitante.

Tale quantità pro capite, per effetto delle previsioni operate dal RU, è destinata ad aumentare, tant'è che il RU stima in mq. 90 ad abitante, la dotazione di standard a primo RU attuato, con un incremento di 18 mq. ad abitante rispetto alla situazione attuale.

Nel dettaglio si ha:

- la dotazione ad abitante di aree a verde pubblico e sportivo, passa da 28,00 mq/ab. a 45 mq./ab. per effetto della prevista realizzazione di mq. 442435;
- la dotazione ad abitante di aree per attrezzature di interesse comune, passa da 34,00 mq/ab. a 32 mq./ab. E' questo l'unico caso in cui si registra una lieve flessione del dato ad abitante, ma la quantità prevista verifica ampiamente lo standard di legge. Per tale tipologia di standard il RU prevede di implementare la dotazione attuale di mq. 23439;
- la dotazione ad abitante di aree per l'istruzione, passa da 4,00 mq/ab. a 5 mq./ab. per effetto della prevista realizzazione di mq. 16887;
- la dotazione ad abitante di aree a parcheggi passa da 6,00 mq/ab. ad 8,00 mq./ab. per effetto della prevista realizzazione di mq. 70223;

Tali dati evidenziano che le aree a verde, quelle destinate a parcheggi e quelle per l'istruzione subiscono un incremento rispetto alla dotazione iniziale, mentre si registra una lieve riduzione di quelle destinate a servizi di interesse comune.

Una considerazione a parte riguarda la superficie per attrezzature scolastiche che, a causa della progressiva riduzione e concentrazione dei plessi scolastici, può non essere verificata a livello di Utoe, restando comunque sempre verificati i valori minimi per quanto concerne il dato comunale. I lievi discostamenti di superficie nelle varie Utoe, evidenziati nella tabella sopra richiamata, appaiono del tutto trascurabili alla luce del dato complessivo, che come sopra evidenziato risulta ampiamente soddisfacente.

Dalle verifiche condotte sulla dotazione di standard esistenti e di progetto, ricavabili dall'Appendice 8 alle NTA del RU, emergono i seguenti dati:

- le aree a verde pubblico attrezzato registrano una dotazione pro capite di mq. 45,00, ben superiore ai 12,00 mq/ab, richiesti dalla normativa;
- le aree per servizi di interesse collettivo registrano una dotazione pro capite di mq. 32,00, ben superiore ai 4,00 mq/ab previste dalla

normativa;

- le aree per l'istruzione registrano una dotazione pro capite di mq. 5,00, superiore ai 4,5 mq/ab, previsti dalla normativa;
- le aree per parcheggi pubblici, registrano una dotazione pro capite di mq. 8,00 superiore ai 3,50 mq/ab, previsti dalla normativa.

4. Conformità al Piano Strutturale

Il RU, così come sopra sinteticamente esplicitato, ha previsto l'attuazione di gran parte dei progetti a cui il PS affidava un valore strategico per lo sviluppo degli assetti territoriali ed infrastrutturali del Comune.

Tali progetti, che trovano una loro sintetica rappresentazione nella tavola n. 13 del PS, hanno costituito un preciso riferimento che troverà la sua attuazione nelle previsioni del RU; nello sviluppo tali progetti ha dovuto tenere conto degli aspetti e dei condizionamenti determinati soprattutto dallo studio idraulico, il cui approfondimento operato in sede di redazione del RU ha fortemente condizionato lo sviluppo di parti significative del territorio.

Con questo primo RU, è stata prevista la possibilità di dare attuazione alle seguenti previsioni:

- in località Nievole, è prevista la realizzazione di un'ampia area a verde attrezzato sul lato ovest della strada provinciale;
- sempre in località Nievole, per l'area occupata dall'allevamento di suini, è stata prevista la possibilità di accedere ad un progetto di riqualificazione complessiva, previa approvazione di piano attuativo, grazie al quale sarà possibile la riconversione degli immobili esistenti in altro tipo di destinazione;
- l'area collinare di maggior pregio è stata individuata e cartografata negli elaborati del RU e trova una sua disciplina nelle NTA del RU. Tali norme, in relazione al valore paesaggistico ed ambientale che tale ambito territoriale riveste, pongono dei limiti alle attività edilizie assentite dalle norme del RU rispetto alle aree agricole ordinarie;
- in località "Casina Rossa" il RU prevede la riqualificazione delle aree di cava, attraverso la realizzazione del Parco della Maona. Un parco di tipo territoriale di particolare importanza per il potenziamento del sistema del verde e dei parchi cittadini, che costituiscono una delle risorse più importanti e qualificanti della città, a cui viene associata la possibilità di realizzare attrezzature di interesse comune, attività direzionali e commerciali ed in minima parte residenziali;
- per il centro storico di Montecatini Alto e le aree limitrofe, il patrimonio edilizio esistente è suddiviso in comparti omogenei, comprensivi di uno o più edifici, identificabili in base ai valori storico ambientali, alle caratteristiche plani volumetriche, tipologiche e decorative. Ogni comparto omogeneo è definito da apposita scheda nella quale sono evidenziati gli elementi di valore storico, architettonico e testimoniale, la massima categoria d'intervento ammissibile ed eventuali prescrizioni per la tutela;
- sempre per il Centro Storico di Montecatini Alto, il RU prevede la possibilità di dare attuazione a Piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata riferiti ad ambiti territoriali che si caratterizzano per le loro particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78 e per le quali si rende opportuno il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, con particolare attenzione ai problemi viari e di

parcheggio. Nell'ambito del PA, al fine di recuperare particolari condizioni di degrado, potranno essere previsti interventi di categoria

maggior rispetto a quelli previsti dai Comparti di intervento, così come definite, al fine di riqualificare e valorizzare il tessuto urbano di riferimento. Nell'ambito di interventi che prevedano il potenziamento e/o la riqualificazione del sistema stradale e/o dei parcheggi, dovranno essere privilegiate soluzioni che minimizzino gli effetti prodotti sull'ambiente, mediante la scelta di materiali e finiture proprie del contesto di riferimento;

Il RU prevede la possibilità, attraverso l'approvazione di un piano attuativo, di un intervento di riqualificazione dell'accesso alla città, per chi proviene da Ovest, ed al riguardo recepisce in toto i contenuti della disciplina relativa all'area di cui trattasi, approvata con delibera del CC n. 52 del 29.6.2015. Il PA persegue la riqualificazione complessiva dell'area mediante l'implementazione del verde, la ridefinizione della viabilità stradale e la ricomposizione del complesso edilizio compreso nel perimetro e pertanto dovrà essere condotto uno specifico studio atto a verificare i rapporti fra le funzioni insediate, gli spazi a parcheggio, il verde pubblico e le infrastrutture. In sede di definizione del PA, dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche che privilegiano la progettazione degli spazi aperti e del verde pubblico, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato ad una complessiva ridefinizione della volumetria e delle destinazioni assentibili. Le aree destinate a parcheggio, anche interrato, dovranno essere reperite nel perimetro di piano ed essere adeguate per dotazione alle destinazioni d'uso previste. Il sistema di viabilità esistente dovrà essere improntato a favorire la fluidificazione del traffico in entrata ed in uscita, perseguendo con ciò anche un miglioramento delle condizioni micro climatiche dell'area. Il nuovo complesso immobiliare potrà ospitare attività di tipo commerciale, direzionale e residenziale. La superficie dell'attività commerciale dovrà essere riparametrata nel rispetto ai limiti imposti dalla norma. Nell'ambito del piano dovranno essere reperite superfici da destinare a verde pubblico, per un quantità non inferiore a mq.1800.

Il RU individua e disciplina l'Ambito di Sviluppo Termale (AST) che comprende la porzione del territorio comunale caratterizzata dalla prevalenza della funzione Termale e sulla base delle indicazioni del PS, il RU intende promuovere e favorire il suo potenziamento ed il miglioramento dell'offerta turistico/termale nel suo complesso. Il RU, previa approvazione di PA, che può essere riferito all'intera area così come individuata dalla perimetrazione di cui sopra, oppure riferita ad un singolo stabilimento ed all'area ad esso pertinente, rende assentibili interventi di ampliamento degli immobili esistenti, da destinare a funzioni termali e/o compatibili con l'attività termale. Il PA, in relazione al piano industriale della Società Terme spa, dovrà in ogni caso differenziare il patrimonio immobiliare ritenuto strategico da quello non strategico. Il PA definirà in maniera accurata gli ambiti e le condizioni entro cui potranno essere articolati gli ampliamenti e/o realizzati nuovi edifici, avendo cura di salvaguardare il contesto storico - paesaggistico ed ambientale di riferimento. Le attività e le funzioni insediabili, non necessariamente devono essere indirizzate a fini meramente terapeutici, essendo quindi ammissibili tutte quelle attività e quelle funzioni che si rivolgono verso il benessere ed il fitness, ivi compreso le attività ludiche, commerciali e turistiche. La destinazione residenziale può essere prevista in quota marginale e contenuta, purché distinta dalle funzioni propriamente termali. In sede di redazione del PA dovrà essere effettuato uno specifico studio esteso alle aree al contorno, per valutare gli effetti prodotti ed in particolare la valutazione afferisce al sistema dei parcheggi e della viabilità. Entro il perimetro dell'AST, saranno assentibili incrementi di SUL nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle Norme di attuazione. Al riguardo si evidenzia la possibilità di realizzare un struttura turistico ricettiva della capacità di 200 posti letto, attività direzionali fino alla concorrenza di mq. 1000 di Sul ed attrezzature di interesse comune fino alla concorrenza di mq. 1000 di Sul;

Il RU individua e disciplina nell'ambito dei piani attuativi il Piano di Riqualificazione

dell'Area denominata Porta Est (Piazza Italia) (PR7). L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale che individua l'accesso alla città provenendo da est e dall'autostrada A11. Tale contesto si caratterizza per la significativa presenza della stazione Ferroviaria (progettata dall'arch. Angelo Mazzoni) e dell'ampio parcheggio direttamente prospiciente la stessa, sul quale si affacciano edifici ad uso promiscuo (destinati a residenza, attività commerciali e di servizio), che nel loro insieme non presentano particolari caratteristiche architettoniche. Il piano dovrà prevedere la ridefinizione dei prospetti architettonici dell'invaso urbano costituente la piazza, la formazione di un micro parco e/o sistema di giardini e/o di verde pubblico. La riqualificazione dovrà tener conto dei seguenti criteri progettuali:

- individuazione di congrue soluzioni morfo tipologiche atte a conferire un nuovo carattere architettonico, anche simbolico di Montecatini (Ville d'eau), ponendosi in relazione con il patrimonio edilizio esistente sulla piazza;
- la ridefinizione delle quinte prospettiche, prospicienti l'invaso urbano costituente la piazza, integrandosi con i varchi stradali esistenti, che dovranno essere opportunamente riqualificati.

Il PA dovrà porsi in stretta relazione con le politiche di sviluppo ferroviario e del trasporto pubblico con la rifunzionalizzazione della stazione Mazzoni e del relativo parcheggio. Per rendere appetibile la realizzazione del PA, il RU mette a disposizione 1.500 mq di SUL con destinazione commerciale e mq 1.200 con destinazione direzionale.

Il RU individua e disciplina il Piano di Riqualificazione dell'area denominata Porta Sud-Est (PR1). L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale costituente l'accesso alla città da Sud -Est in prossimità di un'area caratterizzata dalla forte presenza di immobili a destinazione commerciale e produttiva. Il PA dovrà prevedere la riqualificazione della viabilità e la formazione di percorsi di tipo urbano atti a porre in stretta relazione il patrimonio immobiliare esistente, al fine di creare un Parco Urbano dalle caratteristiche omogenee finalizzato alla ricucitura di fabbricati che presentano ad oggi, caratteristiche costruttive, di finitura e di destinazione disomogenee fra loro. Nell'ambito del PA, è consentito il cambio di destinazione d'uso, verso il commerciale, nel rispetto della specifica disciplina, con l'esclusione della realizzazione di gradi strutture di vendita. Per rendere appetibile la realizzazione del PA, il RU mette a disposizione 2.200 mq di SUL con destinazione commerciale e mq1.000 con destinazione direzionale.

Il RU individua e disciplina il Piano di Riqualificazione dell'area ex Nievoletta (PR6) recependo in toto i contenuti del piano di riqualificazione suddetto, approvato con delibera del CC. n. 52 del 29.6.2015. Il Piano prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione commerciale per la grande distribuzione contenuta entro 2500 mq. di Superficie di vendita, corrispondenti a mq. 6000 di SUL, in forza dell'esito favorevole della Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'articolo 69 della LR 52/2012. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico della capacità di almeno n. 400 posti auto e di un verde pubblico di circa 2500 mq. Il soggetto proponente dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare preventivamente o contestualmente all'attuazione dell'intervento proposto, fra le quali si segnalano:

- opere di miglioramento della viabilità pubblica e/o opere di mitigazione geometrico-funzionale della rete stradale afferente la nuova struttura di vendita, specificate nella relazione dello studio viabilistico, nelle forme e nei modi individuati dagli studi di valutazione degli effetti prodotti sulla viabilità dall'insediamento commerciale da insediare;
- opere di regimazione idraulica delle acque superficiali, al fine di ovviare a fenomeni di ristagno e/o difficoltà di deflusso delle acque meteoriche;
- adeguato sistema di trattamento delle acque reflue ed allacciamento alla fognatura

comunale o, in alternativa, dotazione di adeguato impianto autonomo, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni dagli organi competenti;

- opere di approvvigionamento idrico;
- eventuali ulteriori opere che si dovessero rendere necessarie in rispondenza alla specifica disciplina di settore.

In sede di presentazione del progetto, finalizzato al rilascio del titolo abilitativo dovranno essere soddisfatti i requisiti obbligatori, con riferimento agli elementi di qualità e alle prestazioni, previsti per le grandi strutture di vendita dalla LR 28/2005 e dal relativo regolamento attuativo n. 15/R/2009; dovranno essere previste idonee opere di mitigazione vegetazionali lungo il lato autostradale e schermature, preferibilmente di tipo vegetazionale, lungo il confine con le sottozone BR; dovranno essere rafforzate opere vegetazionali nelle aree a parcheggio;

Il RU per quanto attiene all'area in cui trovasi ubicata la caserma dei Vigili del Fuoco, individua, attraverso la previsione di un'area di trasformazione sul lato nord, la risoluzione del problema legato all'accesso all'area della Caserma, oggetto della "Convenzione fra la Provincia di Pistoia e i Comuni di Montecatini Terme, Pescia, Monsummano, Pieve a Nievole, Massa e Cozzile, Ponte Buggianese, Chiesina Uzzanese, Borgo a Buggiano, Larciano, Lamporecchio, Uzzano per il cofinanziamento degli oneri di urbanizzazione per l'accesso all'area per ricovero di Protezione Civile nonché alla nuova Caserma dei Vigili del Fuoco di Montecatini Terme" Stipulata in data 16.5.2003. L'attuazione di tale previsione contempla la realizzazione di un tratto di viabilità in grado di collegare direttamente l'area della caserma con la rotatoria in prossimità di via del Gallo, con ciò ottemperando all'impegno assunto con l'amministrazione Provinciale nell'ambito della citata Convenzione, relativo alla individuazione di un accesso alternativo rispetto a quello attuale che si attesta direttamente sulla strada Provinciale Camporcioni che verrà dismesso.

Il RU, con apposita simbologia, individua l'area per la realizzazione di un eliporto alla cui previsione potrà essere data attuazione per iniziativa privata e/o pubblico-privata. Le norme prevedono la possibilità di realizzare, oltre alle piste di atterraggio, tutti quei volumi necessari a garantire il funzionamento dell'eliporto, il rimessaggio e la manutenzione degli elicotteri oltre alla realizzazione di un parcheggio destinato ad ospitare almeno 200 posti auto. In conformità alle indicazioni contenute nel piano di indirizzo e regolamentazione degli orari, l'accesso all'area Eliporto dovrà avvenire prolungando via del Cassero fino a raggiungere l'area, in modo da non attestarsi sulla strada Provinciale denominata Camporcioni.

Il RU individua, con apposita simbologia, l'area destinata ad ospitare il Polo Fieristico, nell'area -Area ex Tiro a volo (PR3). Tale area risulta già in parte già occupata da impianti sportivi privati e da funzioni connesse al completamento dell'attività ludico/sportiva (ristoranti, dancing, gelaterie, ecc.). Il PA, prevede la possibilità di realizzare strutture di interesse comune finalizzate alla realizzazione di un polo fieristico - espositivo, i cui limiti dimensionali sono stabiliti dalla noma specifica. Il PA dovrà prevedere il reperimento di un'area da destinare a verde attrezzato di uso pubblico della superficie non inferiore a mq. 15000,00 ed un'area a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, destinata ad ospitare non meno di 600 posti auto. Per rendere appetibile la realizzazione del PA, il RU mette a disposizione 4.300 mq di SUL da destinare a servizi di interesse comune.

Il RU, individua, nell'area posta lungo il lato nord di via Colombo, una zona (Fi) destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico in grado di ospitare tutti gli alunni delle scuole medie inferiori, che attualmente occupano due vetusti plessi posti nel cuore della città. Tale previsione si discosta da quella formulata dal PS, che prevedeva attraverso l'attuazione di un piano di recupero dell'area "ex Kartos", il reperimento degli spazi necessari alla costruzione di un immobile in grado di soddisfare le esigenze suddette, in considerazione del fatto che gli studi idraulici, che sono stati condotti in sede di adeguamento al vigente

Regolamento Regionale n. 53/R/2012, hanno evidenziato in tale area, una classe di pericolosità idraulica molto elevata, che ha reso inattuabile la previsione individuata dal PS. Si è reso quindi necessario dover individuare un'area alternativa e dopo attente ricerche, è stata individuata nell'area sopra indicata, quella in grado di offrire le migliori condizioni, sia per quanto riguarda l'accessibilità che l'integrazione nel tessuto scolastico esistente. Al fine di favorire l'inserimento del nuovo plesso scolastico in progetto nel tessuto urbano è stata prevista la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Colombo e via del Castello che lambirà l'area scolastica di previsione sul lato est e l'istituto della Querceta già esistente sul lato ovest. Nelle aree adiacenti è stata prevista la possibilità di realizzare impianti sportivi che potranno completare ed integrare le attrezzature sportive e gli impianti già esistenti nelle attrezzature scolastiche.

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che il RU abbia recepito gran parte delle indicazioni formulate dal PS rimandando ai successivi RU l'attuazione di quelle previsioni che non sono state recepite in questo primo RU.

5. Norme di carattere Regolamentare

Al fine di facilitare la corretta applicazione delle NTA del RU alla luce delle terminologie utilizzate, si allegano sotto forma di appendice 14, 15 e 16, una serie di definizioni che per la loro natura sono di carattere Regolamentare e quindi proprie del Regolamento Edilizio. Tali appendici resteranno in vigore nel RU fino al loro inserimento nel Regolamento Edilizio e, all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio decadranno dal RU senza che ciò comporti la necessità di una variante normativa.

6. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

a. Elaborati di quadro conoscitivo:

QC01a	Tavola numerazione del patrimonio edilizio esistente scala 1:5000 (numerazione per isolati in area centrale)
QC01b	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 1,2,3,4
QC01c	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: Centro storico di Montecatini Alto
QC01d	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 5,6,7,8
QC01e	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 9,10
QC02	Zone Territoriali Omogenee come definite dal D.M. 1444/68 riferite al P.R.G. vigente
QC03	Edifici di particolare pregio storico-architettonico, offerta ricettiva e P.P. riferiti al P.R.G. vigente
QC04	Potenzialità edificatorie residue del PRG vigente
QC05a	Localizzazione delle aree pubbliche riferite al P.R.G. vigente
QC05b	Schede di rilievo delle aree pubbliche riferite al P.R.G. vigente
QC06	Perimetrazione dei centri abitati vigente
QC07a	PABA: Localizzazione delle barriere architettoniche
QC07b	PABA: Schede di rilievo delle barriere architettoniche
QC07c	PABA: relazione illustrativa
QC08	Carta geologica e geomorfologica

QC09	Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli acquiferi
QC10a	Carta delle indagini geologiche e dei dati esistenti
QC10b	Schede delle indagini geologiche eseguite dei dati esistenti
QC11a	Mappa di esondazione tr 30
QC11b	Mappa di esondazione tr 100
QC11c	Mappa di esondazione tr 200
QC12	Carta Geologico-tecnica della microzonazione sismica
QC13	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (M.O.P.S.)
QC14	Carta delle frequenze e delle isopache della copertura
QC15	carta dei vincoli e delle aree di rispetto

b. Elaborati di progetto:

P01	Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con le seguenti appendici: <i>appendice 1</i> Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale <i>appendice 2</i> Aree per interventi di completamento a destinazione terziaria e ad attrezzature per lo sport <i>appendice 3</i> Aree di perequazione urbanistica <i>appendice 4</i> Dimensionamento piani attuativi e progetti unitari <i>appendice 5</i> Aree di trasformazione <i>appendice 6</i> Verifica dimensionamento RU/PS <i>appendice 7</i> Individuazione del numero degli abitanti da insediare in relazione alle previsioni del RU <i>appendice 8</i> Verifica del soddisfacimento degli standard di cui al dm 1444/68 <i>appendice 9</i> Attività di monitoraggio <i>appendice 10</i> Tabelle di fattibilità geologico - idraulica - sismica <i>appendice 11</i> Deliberazione CC n. 28 del 2.4.2012 "Disciplina di urbanistica commerciale in applicazione del D.Lgs 59/2010 del DL 223/2006 convertito con L 248/2006, della LR 28/2005 e del relativo Regolamento DPGR 15R/2009" <i>appendice 12</i> Schede degli immobili termali dismessi ritenuti non strategici <i>appendice 13</i> individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi <i>appendice 14</i> Regolamento DPRG 64R/2013 <i>appendice 15</i> Definizioni di categorie di intervento <i>appendice 16</i> Definizioni edilizie ed urbanistiche
-----	--

P02a	Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico
P02b	Schede di rilievo degli edifici di particolare pregio storico-architettonico
P02c	Schede di rilievo degli edifici del centro storico di Montecatini Alto
P03a	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione intero territorio 1:5000
P03b	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 2 Nievole 1:2000
P03c	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 4 Montecatini Alto 1:2000
P03d	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 5 Montecatini est e UTOE 6 Montecatini centro 1:2000
P03e	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 7 Montecatini ovest 1:2000
P03f	Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 8 Marruota-Salsero e UTOE 9 Biscolla 1:2000
P04	Carta della pericolosità geologica
P05a	Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53r/2011
P05b	Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
P06	Carta della pericolosità sismica

c. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

P07a	Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto ambientale
P07b	Valutazione Ambientale Strategica: Sintesi non tecnica

d. Relazioni:

- Relazione del responsabile del procedimento
- Relazione geologica e sismica
- Relazione idraulica: generale e di calcolo.