



COMUNE DI  
MONTECATINI TERME

(Del. G. C. n. 313 del 26/10/2000)



# PIANO STRUTTURALE

## VARIANTE N. 1 PER:

ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE SOVRAORDINATE:

Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 e s.m. e i.

P.I.T. approvato con Del. C.R. 72 del 24 luglio 2007

P.T.C. Variante approvata con D.C.P. n. 123 del 21 aprile 2009

DEFINIZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA TERMALE

(Riformulazione dei contenuti dell'art. 63 delle N.T.A.)

REVISIONE DELLA DINAMICA ALBERGHIERA

(Modifica all'art. 15 delle N.T.A.)



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

INTERNA

Arch. Mario Damiani

Arch. Fabio Ciliberti

Clara Lazzaretti

ESTERNA

Arch. Riccardo Luca Breschi

Dr. Geol. Roberto Chetoni - Centro Studi Geologici

PARTI NON MODIFICATE:

Prof. Arch. Francesco Gurrieri

Prof. Arch. Francesco Ventura

Prof. Arch. Luigi Zangheri

***SCHEDE DI VALUTAZIONE  
DELLE  
OSSERVAZIONI***

ADOZIONE

*Del. C.C n. 100 del 19/12/2011*

APPROVAZIONE



## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 1**

**Tipologia:** CARTOGRAFICA E NORMATIVA

**N.Prot.** 3006 del 24/01/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Autorità di Bacino Fiume Arno**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Proposta di attivazione delle procedure ex NTA del PAI già avanzata con Prot. Aut. Bacino n. 280/2006

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Il Comune di Montecatini Terme, con nota del Servizio Assetto del Territorio n. 375 del 2/1/2006 chiede la revisione del P.A.I. in applicazione dell'art. 32 della relativa disciplina.

L'Autorità di Bacino risponde alla nota n. 375/2006 che ai fini della modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità del PAI dovrà essere trasmessa documentazione tecnica come indicata nell'Allegato 2 alle stesse norme, precisando che ai sensi della L. 183/1989 le Amministrazioni territorialmente interessate dal Piano di Bacino sono tenute ad adeguare i propri strumenti di pianificazione alle disposizioni contenute nello stesso piano o negli stralci relativi. Per quanto sopra, ferme restando le previsioni degli artt. 27 e 32 delle NTA del PAI, l'Autorità di Bacino invita l'Amministrazione Comunale ad assumere le perimetrazioni delle aree e delle pericolosità individuate dal PAI e le relative condizioni d'uso del territorio.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Considerato che gli studi geomorfologici e idraulici sono stati redatti secondo le direttive del D.P.G.R. 26/R, si ritiene che la ripermetrazione proposta con l'osservazione potrà essere demandata all'approfondimento del quadro conoscitivo da redigere per il R.U. conformemente al D.P.G.R. 25 Ottobre 2011 n. 53/R. Sarà pertanto in tale occasione che, sulla base degli studi idraulici uniformati a metodologie già in uso presso altri Enti e al suddetto regolamento regionale, l'Amministrazione Comunale provvederà all'attivazione della procedura di modifica del PAI.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 2**

**Tipologia:** *NORMATIVA*

**N.Prot.** 5606 del 10/02/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Cinelli M. per Soc. Imm. Collecchio s.r.l**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Si propone per l'immobile catastalmente identificato dal foglio 21 mappale 234 e adibito a struttura ricettiva inattiva dal 1998, l'inclusione nella determinazione della superficie lorda utilizzabile per lo svincolo prevista con il comma 15.4.2 dell'art. 15 delle NTA di cui alla delibera C.C. 100/2011.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Trattasi di immobile a destinazione turistico/ricettiva inattiva inserito in area a prevalente vocazione alberghiera (verde) ai sensi della Tav. 5 e dell'art. 15 della disciplina di variante adottata con Del. C.C. n. 100/2011. Nella sottozona a prevalente vocazione alberghiera, le modifiche introdotte dalla suddetta variante all'art. 15 consentono la trasformazione della destinazione d'uso turistico/ricettiva di immobili per i quali si possa documentalmente dimostrare (con esclusione di ulteriori ipotesi) che l'ultima azienda ivi insediata ha cessato l'attività da almeno 5 anni, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Il P.S., quale strumento di pianificazione del territorio a contenuto strategico ed ai sensi dell'art. 8 del D.P.G.R. 9/2/2007 n. 3/R, può solo indicare prescrizioni e regole per la definizione degli assetti insediativi, senza che le medesime assumano valenza conformativa dell'uso dei suoli. Per quanto sopra indicato, il P.S. si limita ad assegnare gli indirizzi al Regolamento Urbanistico per la determinazione della superficie utile lorda massima ammissibile per gli svincoli di strutture turistico/ricettive ricadenti nell'ambito dell'accoglienza alberghiera, non potendone determinare, per difetto di competenza, la localizzazione. Per le succitate motivazioni, si ritiene di non accogliere in questa sede la proposta, rimandandola al R.U.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 3**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 5882** del 13/02/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Nocerino Bruno e Nocerino Filippo**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Si propone una modifica al comma 4 dell'art. 57 che ammetta la possibilità della riallocazione della capacità insediativa, fino a un massimo del 10 per cento prevista da ciascuna UTOE, anche per le UTOE 1, 2, 3 e 4 che ne risultano attualmente escluse.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

La capacità insediativa, in termini di dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, di funzioni ospitabili, d'infrastrutture e servizi, è definita al Tit. VIII delle N.T.A. che ne dispone la validità nell'ambito territoriale dell'UTOE di competenza, facendo salva l'ammissibilità di motivate riallocazioni, entro un massimo del 10%, fra le UTOE 5, 6, 7, 8, 9. Le caratteristiche dimensionali delle UTOE sono stabilite sulla base di specifici obiettivi di PS e di elementi quali le valutazioni fra la domanda di abitazione e la relativa offerta, l'obiettivo di riordino urbanistico connesso al riequilibrio e la riqualificazione della zona sud e/o valutazioni conseguenti alla trasformazione dell'uso di strutture ricettive inattive (c.d. svincolo alberghiero), come stabilito dall'art. 55. Il perimetro complessivo delle UTOE 5, 6, 7, 8 e 9 coincide con quello dei Subsistemi della pianura urbanizzata e della pianura bonificata (Tav.P04), nonché con quello dei Sistemi insediativi ad esclusione del Sistema della città storica di Montecatini Alto e quello nastriforme della Nievole. Il perimetro complessivo delle UTOE 1, 2, 3, 4 e 10, per contro, coincide con quello delle Unità di Paesaggio individuate dall'art. 42, nonché con l'area a prevalente funzione agricola e, nelle previsioni di sviluppo, è caratterizzato dal Piano Paesistico della Collina. Anche sul piano delle quantità riportate sulle tabelle delle UTOE 1, 2, 3 4 e 10, si evidenzia come il P.S. intenda ivi ridurre il nuovo consumo di suolo, date le prerogative collinari delle UTOE suddette; infatti le previsioni di sviluppo ammontano complessivamente a circa l'11 % delle previsioni totali, rispetto al 89% delle previsioni nelle UTOE 5, 6, 7, 8 e 9.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Per quanto verificato in sede istruttoria, il criterio della "riallocazione" del vigente P.S. appare connesso alle UTOE prevalentemente interessate dai sistemi insediativi. L'esclusione delle UTOE 1, 2, 3, 4 e 10 da questa possibilità deriva dalla vocazione paesaggistica e prevalentemente agricola delle suddette UTOE, confermata dall'inesistenza di sistemi insediativi ad eccezione di quello della città storica di Montecatini Alto e dal sistema nastriforme della Nievole. L'osservazione appare pertanto congrua ove riferita al suddetto assunto e alle Utoe 2 (La Nievole) e 4 (Montecatini Alto), che non beneficiano del principio della riallocazione, pur essendo dotate sistemi insediativi. Per quanto sopra, si ritiene di accogliere la proposta, modificando la relativa norma con le seguenti finalità:

a) chiarire che per ciascuna UTOE non è consentito un tasso di riallocazione complessivo superiore al 10%;

b) rendere ammissibile la riallocazione della capacità insediativa entro i perimetri dei sistemi insediativi previsti sulla Tav. P10 per le UTOE che ne sono dotate.

Per quanto sopra espresso, si propone di modificare il comma 4 dell'art. 57 come a seguire: " 4. La capacità insediativa definita al precedente comma è determinata e resta valida entro la dimensione territoriale dell'U.T.O.E. di competenza, fatta salva l'ammissibilità di motivate riallocazioni della medesima alle seguenti condizioni:

- fra U.T.O.E. contigue;

- fino ad un incremento o decremento massimo complessivamente non superiore al 10% per ciascuna U.T.O.E.;

- attuabile nei sistemi insediativi definiti all'art. 47."

### **PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 4**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 8660** del 01/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Chemello Gabriella**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Proposta di modifica dell'art. 15, comma 15.4.2, punto b), in riferimento alla deroga dallo stesso concessa nel computo del dimensionamento per gli edifici ricettivi inattivi che ritornino alla destinazione residenziale d'origine. Si propone che il ritorno all'originaria destinazione sia sempre ammissibile prescindendo da:

- a) L'inclusione dell'immobile nel perimetro dell'accoglienza alberghiera;
- b) dalle previsioni di zona omogenea;
- c) da piani attuativi (in particolare dal P.P. di Montecatini Alto).

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

La norma di variante al P.S. adottata con Del. C.C. n. 100/2011, richiama il "ritorno alla destinazione d'uso residenziale d'origine" all'art. 15, comma 15.4 (Riconversione dell'uso delle strutture ricettive (c.d. svincolo alberghiero), alinea 15.4.2 (Dimensionamenti), punto b. Come premesso al comma 15.1, con l'art. 15 il P.S. intende fornire gli indirizzi da osservare nell'elaborazione del R.U. (e fino all'approvazione dell'atto di governo, di un'eventuale variante al P.R.G.), per la tutela e la valorizzazione del patrimonio turistico ricettivo. In particolare, il comma 15.4 dispone gli indirizzi per la riconversione delle strutture ricettive inattive e l'alinea 15.4.2 le condizioni per cui la s.u.l. delle unità immobiliari residenziali ottenute dagli svincoli possa essere detratta da quella disponibile sulla corrispondente voce nella tabella dell'UTOE di riferimento. A tal proposito, il predetto comma recita: "b) sarà fatta eccezione (fermo il rispetto dei precedenti artt. 10.a, 10.b e 11) per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva che tornino alla destinazione d'uso residenziale d'origine, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi. Il Regolamento Urbanistico (e, fino alla sua conseguita efficacia, l'eventuale variante al P.R.G.) individuerà le altre destinazioni oggetto di eccezione, in quanto compatibili".

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Precisato che il riferimento agli artt. 10a, 10b e 11 appare un mero errore, come altresì osservato al n. 10 dal Servizio Assetto del Territorio e il medesimo appare rivolto più specificamente ai contenuti dell'alinea 15.4.1 che descrive le condizioni per l'accesso allo svincolo, si ritiene che l'eccezione indicata all'alinea 15.4.2 punto b) per gli edifici turistico/ricettivi che ritornino alla destinazione residenziale d'origine, sia rivolta alla detrazione dalla s.u.l. disponibile sulle tabelle delle UTOE di riferimento, piuttosto che all'inclusione dell'immobile da svincolare ad uno dei perimetri descritti all'alinea 15.4.1. La norma adottata già permette la modifica della destinazione d'uso per le strutture ricettive inattive dotate dei predetti requisiti, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dall'inclusione dell'immobile in qualsivoglia dei perimetri definiti al comma 15.4.1, purchè attuata conformemente alle destinazioni di zona urbanistica e/o alla disciplina che sarà introdotta dal R.U. (ivi incluso il ritorno alla destinazione residenziale d'origine). Tuttavia, considerato che il P.S. può solo indicare regole per la definizione degli assetti insediativi, senza che le medesime assumano valenza conformativa dell'uso dei suoli, considerato l'obiettivo 3 della Variante adottata, volto ad alleggerire l'eccessiva rigidità normativa della vigente normativa sulle modifiche della destinazione d'uso di strutture ricettive non in esercizio costituenti condizione di reale o potenziale degrado urbano, il contenuto dell'osservazione appare congruo e può trovare accoglimento in apposito capoverso normativo d'indirizzo al R.U., specificando che "il ritorno alla destinazione residenziale preesistente, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi, anche in deroga alla previsione di zona omogenea e a piani attuativi è consentito su tutto il territorio comunale per gli edifici con numero di camere non superiore a 10".

### **PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 5**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 8694** del 01/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Azienda agricola Maona S.r.l.**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Si propone di elaborare una definizione normativa per l'area catastalmente identificata dal F. 9, Mapp. 257, 259, 270, 271, 272, 273, 274, 277 e 504, nonché F. 11, Mapp. 76, 77, 78, 1071, 1072, ad ovest della Via Vecchia di Maona, tale da consentire il recupero dell'area con finalità agrituristiche, ammettendo il mantenimento di tutte le attività connesse con l'attività agricola fra le destinazioni compatibili.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

L'area indicata nella proposta è inserita nel subsistema della pianura urbanizzata e, per gli effetti della Tav. P06 - Unità di paesaggio e struttura agraria, è localizzata fra le unità della Maona e delle Panteraie. Sulla Tav. P7 - Sistema funzionale per l'ambiente costituisce parte del "Percorso vita" e, nelle previsioni di sviluppo della Tav. P13, è parte integrante del Parco Maona - Panteraie. La porzione nord dell'area indicata dalla proposta (identificata dal F. 9, mappali 259 e 277) è inoltre inserita nell'ambito agrituristico. Al proposito, nelle NTA della variante adottata, sono rilevanti l'Art. 20 - Parchi e giardini storici e il Titolo VI - Paesaggio e territorio rurale.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Dall'analisi istruttoria si evidenzia che l'area indicata si configura per la sua specifica identità culturale, paesaggistica ed ambientale che concorre all'individuazione delle suddette unità di paesaggio per la sua omogeneità e continuità vegetazionale e naturalistica e che si prospetta come episodio di continuità ambientale di grande valenza con il Parco Termale. Per tali sue caratteristiche si tratta di un'area che il P.S. pone fra i principali obiettivi di sviluppo del sistema turistico ed ambientale, attribuendone la valenza di parco territoriale. Tuttavia, è da rilevare che il PS perimetra porzione dell'area indicata nell'ambito dello sviluppo agrituristico della Città. Considerato che ai sensi dell'art. 8 del Regolamento 9 Febbraio 2007 n. 3/R le prescrizioni e regole contenute nello strumento di pianificazione territoriale non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, si ritiene di accogliere la proposta con l'introduzione nella disciplina di piano di apposito capoverso normativo all'art. 6 (Efficacia del P.S.) ove sia specificato che: "le prescrizioni e le regole del P.S. che indicano localizzazioni non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli. Ove necessario, nel rispetto delle leggi vigenti e previa valutazioni degli effetti ambientali, l'atto di governo del territorio potrà apportare modifiche alle indicazioni di localizzazione contenute nello strumento di pianificazione, tenuto conto di eventuali attività compatibili con le funzioni insediabili".

**PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 6**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 9581** del **07/03/2012**

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Cristina Bassi**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante propone una modifica all'art. 15, comma 15.4 - Riconversione dell'uso di strutture ricettive (c.d. svincolo alberghiero), che, nei casi di sottoscrizione di Atto Unilaterale d'obbligo di conservazione della destinazione d'uso, di durata decennale ed endoprocedimentale alla realizzazione di addizioni funzionali, ai sensi dell'art. 49, comma 8 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G., consenta l'annullamento degli effetti di detto atto, qualora riferito a strutture inattive che rispettano le condizioni previste dall'art. 15 delle N.T.A. di PS, adottate per lo svincolo.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Il comma 15.4 dell'art. 15 della disciplina di piano regola la riconversione dell'uso di strutture turistico/ricettive inattive, individuando all'alinfa 15.4.1 le condizioni per l'accesso e all'alinfa 15.4.2 i criteri ai fini del dimensionamento derivante dalla trasformazione dell'uso di dette strutture. Nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del P.S., sarà il R.U. (e fino alla conseguita efficacia del R.U. - all'occorrenza - in sede di variante al P.R.G.), a disciplinare la predetta riconversione. Per quanto la proposta esuli dai contenuti specifici della disciplina di P.S., si ritiene che le strutture ricettive che beneficiano delle addizioni funzionali anche ai sensi della vigente disciplina di P.R.G., legittimando consistenza e destinazione d'uso in forza della vigente normativa, non possono procedere al mutamento della destinazione d'uso fino alla scadenza del termine previsto dall'atto d'obbligo.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Più che a criteri ed indirizzi di carattere strategico e strutturale, come si richiede nella disciplina del PS dal Regolamento D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R, la proposta appare connessa a specificità della disciplina da regolare con il R.U. Per quanto sopra si ritiene di non accogliere la suddetta proposta.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**



SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 7**

**Tipologia:** CARTOGRAFICA

**N.Prot.** 9722 del 08/03/2012

**SOGGETTO PROPONENTE:**

**Niccolai Maurizio e Niccolai Meri**

**OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, proprietario del terreno catastalmente identificato dal F. 22 e part. 446, ubicato in zona a parcheggio dal vigente P.R.G., come si evidenzia altresì dalla Tav. QC17 del P.S., propone l'inserimento di detto immobile in zona B3 di P.R.G., in analogia alle zone limitrofe e fronteggianti.

**VERIFICA ISTRUTTORIA:**

L'area indicata è rappresentata sulla Tav. QC17 del P.S. quale area per parcheggio e non ha ulteriore rappresentazione sulle tavole della variante adottata.

**VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

La proposta appare connessa alla disciplina dell'uso dei suoli e non indirizzato di carattere strategico e strutturale, come si richiede nella normativa del PS dal Regolamento D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R. Per la succitata motivazione, si ritiene di non accogliere in questa sede la proposta, rimandandola al R.U.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 8**

**Tipologia:** CARTOGRAFICA

**N.Prot.** 9725 del 08/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Giovannelli Rossella**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, quale avente titolo sugli immobili catastalmente identificati dal F. 26, Mapp. 702, 703, 704, all'interno del P.R. 3 Kartos/Polo scolastico, suggerisce di fornire chiarimenti che giustificano l'incremento alla classe di pericolosità idraulica 4, avvenuto con la Variante adottata, in luogo della classe vigente per gli immobili suddetti e propone di indicare con chiarezza gli immobili interessati dalla classe 4 di rischio idraulico.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Sulla Tav. P02 - Carta della Pericolosità idraulica, gli immobili oggetto dell'osservazione ricadono in area di pericolosità 3. La pericolosità 4 dell'area sulla suddetta tavola è stata assegnata sulla base di uno studio idrogeologico condotto nel Giugno 2009 come approfondimento del Quadro Conoscitivo del P.S. finalizzato alla redazione del R.U., conformemente al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche. n. 26/R ed in sintonia con gli Uffici tecnici regionali del G.C. di area vasta Fi/Po/PT/Ar. Di tale studio è dato atto nell'art. 29, comma 2 della disciplina di piano. Fino all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico, le prescrizioni per le aree in classe di pericolosità idraulica 3 e 4 sono indicate all'art. 30 della disciplina di piano.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Considerati gli argomenti della verifica istruttoria e fatto presente che gli immobili indicati nell'oggetto dell'osservazione ricadono in pericolosità idraulica di classe 3, si ritiene che la Tav. P02 - Pericolosità idraulica, basata sul suddetto studio idrogeologico, evidenzia chiaramente, già nello stato adottato, gli immobili sottoposti a classe di pericolosità 4 con indicazione dei tempi di ritorno ventennale e trentennale. Per quanto sopra si ritiene di non accogliere la proposta.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 9**

**Tipologia: CARTOGRAFICA E NORMATIVA**

**N.Prot. 9729** del 08/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Esselunga s.p.a.**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, quale proprietario dell'area catastalmente individuata dal f. 27 mapp. 181, 182 e 185, propone la modifica del comma 7 dell'art. 65 delle N.T.A., talchè, in riferimento all'altezza massima consentita per il recupero dell'area della Nievoletta (PR6-F), sia ammessa un'altezza superiore (di 13,50 ml. per gli edifici ad attività principale e 15,00 per gli edifici a destinazione accessoria) in considerazione degli adeguamenti morfologici del lotto necessari per ottemperare a fenomeni di ristagno localizzato delle acque di sistema idrografico localizzato. In seconda istanza si propone la modifica della Tavola QC13 - Il Patrimonio edilizio esistente al fine di annullare la classificazione in cat. B dell'edificio identificato dalla scheda 552 di PRG, motivandone l'esclusione mediante idonea perizia tecnica che attesta l'insussistenza di elementi di pregio.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Il comma 7 dell'art. 65 della disciplina di piano espone gli indirizzi al R.U. per il recupero dell'area della Nievoletta, rappresentata dal PR6 sulla Tav. P13 - "Lineamenti per l'edificato e sviluppo territoriale" della variante adottata, limitandosi ad indicare la funzione ivi prevista (commerciale) e delegando il R.U. per la determinazione della categoria d'intervento e la tipologia di atti amministrativi con cui eseguire le trasformazioni. Il suddetto comma, più oltre, indica la presenza del vincolo autostradale ed i derivanti vincoli all'edificabilità, proponendo altresì alcune limitazioni all'altezza dei fabbricati insediabili (H max = 12 m.), che, ad avviso dell'Ufficio, non devono essere intesi quali parametri prescrittivi dell'uso del suolo, poiché in contrasto con l'art. 8 comma 2 del Regolamento regionale D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R. In riferimento alla seconda osservazione, si specifica che la classificazione degli edifici di pregio storico/architettonico riportata sulla Tav. QC13 è conforme alla schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente redatte ai sensi della ex. L.R. 59/80 e recepita altresì nella vigente variante al P.R.G. approvata con Del.C.C. n. 102/2009. La classificazione degli immobili sulla base di parametri fondati su criteri di carattere morfotipologico, architettonico, urbanistico, del valore storico-culturale, paesaggistico e testimoniale è argomento delle disposizioni per il regolamento urbanistico, come indicato dal Capo IV del citato Regolamento regionale.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Fermo restando che gli indirizzi della disciplina di piano adottata non assumono carattere prescrittivo, alcuni specifici aspetti del progetto, quali la determinazione dei parametri urbanistici fra cui l'altezza massima, sono più propriamente connessi alla disciplina dell'uso del suolo e, pertanto, ai contenuti del Regolamento urbanistico. In relazione al secondo argomento, considerato quanto riportato in istruttoria e costituendo il medesimo occasione di approfondimento del quadro conoscitivo da predisporre per il Regolamento urbanistico, si ritiene di non accogliere la suddetta seconda proposta, in quanto non pertinente agli obiettivi della variante adottata. Per quanto sopra si propone di respingere l'osservazione.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

**N. Oss. 10**

**Tipologia: CARTOGRAFICA E NORMATIVA**

**N.Prot. 9871** del 09/03/2012

**SOGGETTO PROPONENTE:**

**Servizio Assetto del Territorio**

**OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Il Servizio Assetto del Territorio presenta osservazione alla variante adottata, strutturata nel seguente elenco di proposte di modifica:

- 1) All'art. 15, comma 15.4.1, si indica in colore verde l'Area turistico/ricettiva, mentre altrove sullo stesso articolo e sulla tavola di riferimento il medesimo perimetro è indicato come Area a prevalente vocazione alberghiera. Si propone di unificare le definizioni.
- 2) Art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.1, ultimo capoverso: si propone di precisare il riferimento per la disciplina dell'uso transitorio delle strutture ricettive inattive con la locuzione "all'entrata in vigore del R.U." (sulla norma adottata indicato genericamente come "al momento della loro entrata" )
- 3) Art. 15, comma 15.5, lett. c): Introdurre l'avverbio di negazione "non" fra le parole "e" ed "oltre" per dare senso compiuto al comma.
- 4) Art. 15, comma 15.3: In relazione alla valorizzazione del patrimonio turistico/ricettivo della Città e con riferimento agli interventi che comportano l'aumento della dotazione di camere e/o delle connesse destinazioni complementari, la norma adottata sembra penalizzare le strutture ricettive esterne all'Ambito dell'accoglienza alberghiera. Poiché la suddetta valorizzazione costituisce obiettivo di carattere generale della variante, si propone di stralciare il comma 15.3 dalle parole "e/o gli interventi che comportino l'aumento della dotazione di camere" fino alle parole "art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i." del successivo paragrafo, trasferendo la suddetta disposizione al comma 15.2, avente contenuto più estensivo e diretto al complessivo patrimonio turistico/ricettivo della Città, interno ed esterno al perimetro dell'accoglienza alberghiera.
- 5) Art. 15 comma 15.4, alinea 15.4.2 lett. b): modificare il riferimento agli artt. 10a, 10b e 11 in quanto meri errori, sostituendoli con i corretti riferimenti all'art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.1. Specificare inoltre se per destinazione "d'origine", debba intendersi la destinazione dell'immobile precedente a quella ricettiva inattiva o la destinazione iniziale impressa all'immobile alla sua costruzione.
- 6) Art. 15, comma 15.5, ultimo capoverso: Ferma restando l'attuazione dello standard di parcheggio pubblico e privato dovuto ope legis, si propone di convertire "l'obbligo" di attuazione dello standard urbanistico, non richiesto nei casi di titolo diretto, ad una "facoltà" dell'Amministrazione, da regolare attraverso la convenzione.
- 7) 7.1, Art. 1, comma 2: Cancellare il numero 3 estraneo al contesto di riferimento. 7.2, Art. 2 comma 1: Cancellare il n. 4 contiguo alla lett. D che identifica il quarto punto in elenco dell'alinea. 7.3, Art. 45 comma 3: Abrogare la preventiva approvazione del P.A.M.A.A. da parte della Commissione del Paesaggio, prevista dalla norma adottata, per difetto di competenza della suddetta Commissione e in quanto costituente aggravio del procedimento. 7.4, Art. 57, comma 9, lett. b2 e b3: Nel definire i criteri per la s.u.l. "da recupero" quale superficie conseguente a trasformazioni sul patrimonio esistente derivante da specifiche categorie d'intervento, la lettera b.2 fa riferimento ad interventi di sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente "come definito all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i."; analogamente la lett. b.3 fa riferimento ad interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente. Precisare ai suddetti commi che la locuzione "come definito all'art. 79, comma 2 lett. d), num. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i.", nel definire gli incrementi eccedenti il 20%, è riferita dalla predetta legge, alle addizioni funzionali e non al volume esistente. 7.5, Art. 61 Utoe 4: Nella nota (2) alla Tabella dell'Utoe 4 che riepiloga le fattispecie delle Attrezzature d'interesse comune presenti in suddetta UTOE, il termine campeggio è stato erroneamente sostituito con il termine parcheggio, come si evidenzia dal confronto con la versione della Tabella approvata con Del.C.C. n. 20/2004.
- 8) Annullare dalle Tav. QC 14 - Studi e stato attuale sulla mobilità e P11 - Mobilità di progetto, i riferimenti alle strade vicinali quali viabilità rurale, in quanto necessitano di approfondimento d'ufficio volto ad accertarne la veridicità del tracciato.
- 9) Modificare il perimetro dell'A.S.T. escludendone porzione degli immobili individuati al NCEU del Comune su foglio di mappa n. 21, particelle nn. 80, 81, 83, 547, 548, 710, 712 poiché non si tratta di ambito termale.

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

10) Abrogare le modifiche introdotte all'art. 65, comma 5 della disciplina di variante adottata in merito al comparto di recupero dell'Area Kartos, considerati gli esiti degli studi idrogeologici del Giugno 2009 costituenti approfondimento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale elaborati per la redazione del R.U., l'art. 142 della L.R. n. 66/2011- Finanziaria per l'anno 2012 e lo stato "in itinere" della Variante al P.R.G. adottata con Del. C.C. n. 29/2009.

11) Vista l'approvazione della L.R. 6/2012, che modifica il contenuto della L.R. 1/2005 in merito alla valutazione di piani e programmi, si propone di effettuare le opportune modifiche alla disciplina di piano della variante adottata con Del.C.C. n. 100/2011.

12) Considerata la petizione dei cittadini presentata con PG n. 14821 del 19 Aprile 2011, finalizzata al mantenimento di un punto di vendita commerciale in via Lucchese e le motivazioni ivi espresse, si propone una modifica al progetto speciale della Porta Ovest, in grado di consentire la conservazione del punto di vendita commerciale.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

L'osservazione propone alcune modifiche a varie disposizioni della variante adottata, come riassunte nell'oggetto, prevalentemente volte a dettagliare ulteriormente la normativa o a correzioni di refusi. In riferimento alla proposta di cui al 7.3 in elenco, si sottolinea che:

- L'area dell'ambito agrituristico rappresentata sulla Tav. P09 è solo parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico e nel vigente P.R.G. è altresì parzialmente interessata da zone funzionali A (A1, A2, A3);

- Ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 e smi, la commissione per il paesaggio è preposta all'esercizio delle funzioni di cui all'art. 88 (Procedimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche).

In relazione alla proposta di cui al punto 8 si conferma che nell'identificazione della suddetta viabilità sono confluiti studi riguardanti la viabilità storica vicinale provenienti da fonti diverse (C.T.R., deliberazioni amministrative e catasto), le quali necessitano di ulteriore approfondimento volto ad accertarne la veridicità del tracciato.

In relazione alla proposta di cui al punto 9, si conferma che la parziale inclusione nell'A.S.T. delle particelle indicate e considerata l'esiguità della porzione inclusa si deduce essere dovuta ad una errata rappresentazione grafica.

In relazione all'alinnea 7.10, si conferma che l'approfondimento del quadro conoscitivo del P.S. elaborato per la redazione del R.U. del Giugno 2009 a firma del progettista incaricato e recepito dalla variante adottata ha individuato, per la porzione a sud dell'area oggetto di osservazione, una zona a pericolosità idraulica 4 di classe molto elevata.

In riferimento alla proposta di cui all'argomento 11 dell'osservazione, nello specifico, i riferimenti sono orientati all'abrogazione delle citazioni alla valutazione integrata e le integrazioni alla valutazione ambientale strategica.

In riferimento alla proposta di cui al punto 12 dell'osservazione, si specifica che il progetto della Porta Ovest nell'UTOE 7 prevede la creazione di una pausa urbana da intendersi quale giardino o "macchia di verde", attraverso il recupero, almeno parziale, dell'area del supermercato di via Lucchese, da ricollocare altrove, fermo restando che nella sistemazione dell'area potrà essere riconfermata una volumetria edificatoria residuale non superiore al 35%. Da una ricognizione dell'Ufficio non si sono riscontrati atti che motivino il ricorso alla percentuale sopra indicata di recupero della funzione commerciale ivi insediata. In proposito inoltre, si rende noto che l'Amministrazione Comunale, con Del.G.C. n. 83 del 2 marzo 2011, ha deliberato "[...] la proposta di previsione di grande struttura di vendita, ubicata nell'area di recupero denominata Nievoletta con superficie di vendita di 2500 mq e con integrazioni e modifiche del dispositivo della Delibera Consiliare n. 104 del 11.12.2001 e con la precisazione secondo cui lo stesso C.C. adotterà l'eventuale P.R. [...] nell'area della Nievoletta, subordinatamente alla formalizzazione dell'impegno, peraltro già avvenuto, della soc. Esselunga spa alla cessazione dell'attività nella media struttura di vendita di via Lucchese contestualmente all'avvio dell'attività nell'eventuale grande struttura di vendita dell'Area di Recupero Nievoletta [...]". Come fatto presente nella petizione, il tessuto urbano e sociale ad alta densità abitativa della zona ovest di Montecatini Terme è provvisto di un'esigua rete commerciale sia degli esercizi di vicinato del settore alimentare, sia delle medie strutture di vendita (si veda in proposito l'allegato D alla valutazione integrata intermedia) e l'attività commerciale ivi insediata riveste una rilevante funzione sociale e attrattiva anche per i comuni contermini. Inoltre è necessario osservare che sul piano dimensionale, la dismissione parziale dell'esercizio commerciale è ininfluente ai fini della capacità insediativa della funzione commerciale prevista nell'UTOE 7, essendo ivi previsto comunque un incremento della suddetta funzione nello stato di progetto.

-

-

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

In relazione ai punti in elenco dell'osservazione in oggetto, considerata la pertinenza dell'osservazione, l'Ufficio argomenta quanto a seguire:

- 1) Si propone l'accoglimento del punto in elenco con la conseguente modifica dei relativi contenuti nell'art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.1 mediante l'unificazione della definizione quale "Area a prevalente vocazione turistico-ricettiva".
- 2) Si propone l'accoglimento del punto in elenco, con la modifica dell'art. 15, comma 15.4., alinea 15.4.1, ultimo capoverso con la locuzione: "all'entrata in vigore del R.U."
- 3) Si propone l'accoglimento del punto in elenco, con la conseguente modifica dell'art. 15, comma 15.5, lett. c), introducendo la locuzione "non", ove specificato.
- 4) Si propone l'accoglimento del punto in elenco, con la conseguente modifica dell'art. 15, comma 15,3, spostando il periodo indicato al comma 15.2 .
- 5) Si propone l'accoglimento del punto in elenco, modificando i riferimenti indicati con la seguente locuzione: "Fermo il rispetto delle condizioni espresse all'alinea 15.4.1 nell'area turistico/termale e nell'area a prevalente vocazione alberghiera". In relazione al secondo punto dell'osservazione, le modifiche adottate si propongono di alleggerire l'eccessiva rigidità che ispira la modifica dell'uso di strutture ricettive di categoria più economica, attualmente inattive anche da tempo remoto, spesso originatesi nella seconda metà del secolo scorso per modifica di un'antecedente destinazione d'uso residenziale, e/o non in grado di sostenere il trend evolutivo della domanda. Per quanto sopra, appare congrua la sostituzione del termine "d'origine" (riferito ad una precedente destinazione residenziale), con il termine "preesistente", ivi intendendosi la caratterizzazione residenziale in qualsivoglia momento della storia urbanistica dell'immobile.
- 6) Si propone l'accoglimento del punto in elenco, con la modifica dell'art. 15, comma 15.5, ultimo capoverso, secondo la locuzione seguente: "Fermo restando che sarà in ogni caso interamente dovuta la dotazione di aree a parcheggio per la c.d. "sosta stanziale" e che eventuali ulteriori aree per la sosta dovranno essere reperite ove previste dalle specifiche discipline di settore in relazione alle destinazioni e/o funzioni da assentire - ivi compreso quello per la sosta di relazione degli insediamenti commerciali previsto dalla disciplina locale - l'Amministrazione Comunale, nella convenzione propedeutica al rilascio del titolo edilizio potrà in ogni caso richiedere la dotazione di altro standard urbanistico specifico, ai sensi delle leggi vigenti e/o la riqualificazione di aree destinate all'uso pubblico, fatte salve eventuali procedure di monetizzazione degli stessi standard e/o degli interventi di riqualificazione".
- 7) Il numero evidenziato nel comma 2 dell'articolo 1, di cui al primo punto dell'osservazione, costituisce il giorno della data di approvazione della legge regionale, ma per mero errore è stato ommesso il carattere utilizzato per la distinzione dal mese di approvazione della medesima (/). Se ne propone l'introduzione.
  - Il numero "4" citato al secondo punto dell'osservazione si evidenzia esclusivamente nello stato sovrapposto della disciplina di variante adottata, come punto in elenco. Nella versione adottata della norma, la numerazione dei punti in elenco relativi al primo comma dell'articolo 2, è stata più propriamente sostituita dalle lettere. Si propone l'accoglimento della suddetta correzione.
  - L'osservazione di cui al 7.3 in elenco è congrua e appare un aggravio del procedimento volto all'approvazione del P.A.M.A.A., per difetto di competenza della Commissione per il Paesaggio; considerate le ragioni esposte nella sezione "verifica istruttoria" della presente osservazione, si suggerisce l'accoglimento della proposta.L'osservazione di cui al 7.4 è congrua e si propone di modificare le locuzioni contenute alle lettere b.2 e b.3 nonché d.3 e d.4 dell'art. 57, comma 9 come a seguire:
  - ° b.2 Sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi volumetrici eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i.
  - ° b.3 Ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi volumetrici eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i
  - d.3 sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i. adibiti alla funzione commerciale.
  - d.4 ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i. adibiti alla funzione commerciale[...]Si propone di accogliere il n. 7.5 dell'osservazione al n. 7.5 poichè la sostituzione dei termini costituisce un mero refuso ortografico.

### SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

8) Si propone di accogliere l'osservazione del punto in elenco stralciando dalla Tav. P11 le indicazioni delle strade vicinali oggetto di prossimo approfondimento.

9) Considerata l'esiguità della porzione di particelle nn. 80, 81, 83, 547, 548, 710, 712 del foglio 21 incluse nell'A.S.T., considerato altresì che le stesse particelle non sono afferenti all'ambito termale e che la loro inclusione appare un mero refuso cartografico si propone la ripermimetrazione cartografica che escluda le suddette particelle dall'A.S.T.

10) Considerati gli approfondimenti idrogeologici approntati per l'approfondimento del quadro conoscitivo del P.S. che delineano per la zona argomento dell'osservazione una pericolosità idraulica di classe molto elevata, considerata altresì la L.R. 66/2011 che dispone l'inedificabilità per aree di siffatta classe di pericolosità idraulica, esperita la possibilità di nuove ipotesi di accordo perequativo e preso atto del rigetto da una parte dei proprietari delle aree interessate, preso altresì atto della volontà espressa dall'Amministrazione di provvedere alla revoca della Variante al P.R.G. adottata con Del.C.C. n. 29/2009, si propone l'accoglimento del punto 10) nell'osservazione, con conseguente abrogazione delle modifiche introdotte all'art. 65, comma 5 della disciplina di variante adottata in merito al comparto di recupero dell'Area Kartos

11) Considerate le modifiche legislative introdotte dalla L.R. 6/2012 ed in particolare gli artt. 76 e 77, si propone di accogliere il presente argomento dell'osservazione, con l'abrogazione dei riferimenti alla valutazione integrata e l'integrazione dei riferimenti alla valutazione ambientale strategica di piani e programmi.

12) Vista la fondatezza delle motivazioni dell'osservazione, che recepisce il contenuto della petizione cittadina, si propone di modificare l'art. 64 comma 5, in relazione agli indirizzi del progetto speciale per l'Area della Porta Ovest:

a) abrogando dalla lett. a) del suddetto articolo la locuzione "da ricollocare altrove"

b) modificando la lett. b) secondo il seguente capoverso: "Il progetto della sistemazione dell'area Nuova Porta Ovest, previa idonea valutazione del rapporto fra le funzioni ivi insediate e l'U.T.O.E. di riferimento, potrà prevedere interventi di qualità architettonica integrati con la progettazione degli spazi aperti, di categoria fino alla ristrutturazione urbanistica, con riorganizzazione della volumetria e modifica della capacità commerciale residuale esistenti".

c) integrando l'articolo con la lett. c) che preveda altresì la valutazione sulla necessità di reperimento dello standard urbanistico, dei parcheggi sul sistema del traffico e gli altri elementi riferiti alla relazione fra la Porta Ovest e la Città.

**PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 11**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 9914** del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Salsero Immobiliare srl**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante presenta il seguente elenco di proposte di modifica alla variante adottata:

- 1) Art. 15, comma 15.2, comma 15.4 e alinea 15.4.1: In riferimento alla sostenibilità delle trasformazioni edilizie si propone di specificare nei suddetti commi ed alinea che il Regolamento Urbanistico dovrà consentire interventi di ristrutturazione edilizia che ammettano le addizioni funzionali, come oggi consentite dalla L.R. 1/2005.
- 2) Art. 15, comma 15.3: Circa l'incentivazione nell'ambito dell'accoglienza alberghiera al cambio d'uso verso la destinazione ricettiva e/o all'aumento della dotazione di camere e delle connesse destinazioni complementari all'attività ricettiva, in quanto stimate funzionali al suo incremento, si propone di indicare più dettagliatamente i criteri per l'accesso ai suddetti incentivi e di esplicitare fra questi le attività extra-alberghiere, poiché ritenute destinazioni complementari connesse all'attività turistico/ricettiva.
- 3) Art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.1, ultimo capoverso: Si propone di ampliare con ulteriori fattispecie, rispetto a quanto disciplinato dalla norma adottata, le possibilità di utilizzazione temporanea non a fini ricettivi degli immobili turistico/ricettivi inattivi, per esempio estendendo l'ammissibilità dell'uso temporaneo agli immobili ricettivi inattivi aventi i requisiti temporali per lo svincolo, ma inibiti da altre cause (ad esempio immobili ricettivi non attivi in conseguenza di definizione di procedure amministrative e/o di cantiere).
- 4) Art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.2: Preso atto che ai fini del dimensionamento del P.S. la superficie derivante da svincoli di strutture ricettive è considerata "s.u.l. da recupero" e fissato che i valori del dimensionamento da recupero non rientrano fra quelli subordinati "ope legis" a controllo di superamento ai fini della sostenibilità, si propone una modifica alla norma, atta a stabilire che il dimensionamento edilizio da recupero ha mero valore tecnico e non normativo, escludendo dal computo dello stesso le superfici ottenute da ampliamenti generati con addizioni funzionali.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Le modifiche normative introdotte all'art. 15 delle N.T.A. costituiscono le azioni intraprese dall'Amministrazione Comunale in risposta all'Obiettivo n. 3 della variante adottata, finalizzato ad agevolare gli interventi d'adeguamento delle strutture ricettive esistenti ed a semplificare la disciplina della trasformazione d'uso di quelle inattive, al fine di evitare situazioni di degrado e favorire i processi di riqualificazione del patrimonio esistente. Con queste finalità, il comma 1 dell'Art. 15 fissa i principi urbanistici di carattere generale sul patrimonio turistico/ricettivo della Città, annoverandolo quale parte integrante del sistema funzionale del turismo e prefissandone la tutela e valorizzazione. E' con il comma 2 che lo strumento di pianificazione territoriale (P.S.) detta indirizzi all'atto di governo (R.U.) sui quali improntare la riqualificazione degli insediamenti turistico/ricettivi che, in questa sede, assumono contenuto esteso all'intero territorio comunale. Il potenziamento dell'offerta ricettiva è più diffusamente disciplinato nel comma 15.3 che nel definire l' "Ambito dell'accoglienza alberghiera" stabilisce un perimetro all'interno del quale è favorito il mutamento di destinazione d'uso degli immobili verso il turistico/ricettivo, ove ammissibile. Con il comma 15.4 si dettano indirizzi al R.U. atti a regolamentare il cosiddetto "svincolo" alberghiero, in primo luogo, all'alinea 15.4.1, disciplinandone le condizioni per l'accesso (in funzione dell'appartenenza degli immobili ai perimetri dell'"area a prevalente vocazione alberghiera o dell'area turistico/termale e disponendo la possibilità dell'uso "temporaneo" non a fini ricettivi nei casi in cui, stante l'efficacia del R.U. o dell'eventuale variante al P.R.G., non siano decorsi i termini utili allo svincolo) e secondariamente regolandone i rapporti con il dimensionamento previsto dal P.S.

In relazione al dimensionamento espresso nelle tabelle si specifica che:

- Per la funzione residenziale: il dato presente nelle vigenti tabelle, espresso in numero di alloggi, è stato trasformato in s.u.l. e sono state accorpate le voci "da recupero" e "da ristrutturazione e ampliamento" in un'unica voce definita "da recupero".
- Per la funzione industriale/artigianale: è stato acquisito il dimensionamento definito alla voce "produttivo" delle tabelle approvate con Del.C.C.n. 20/2004.
- Per la funzione commerciale: è stato acquisito il dimensionamento definito alla voce "commerciale" ed implementato con il dato definito alla voce "ristorazione" delle tabelle approvate con Del. C.C. n. 20/2004, avendo ritenuto che quest'ultima voce si identificasse quale categoria di dettaglio della più



## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

generale funzione commerciale. All'interno della categoria commerciale, come richiesto dalla L.R. 1/2005, è stata effettuata la distinzione sulla base delle categorie fissate dall'art. 65 di P.T.C. (fino alla media struttura di vendita / grande distribuzione).

- Per la funzione direzionale: Non essendo disponibile sulle tabelle approvate con Del. C.C. n. 20/2004 il dato effettivo circa la presenza della suddetta funzione, ne è stata effettuata una riconnessione attraverso l'individuazione della categoria catastale A10, omogeneizzando il dato catastale in s.u.l. attraverso il valore del "vano unitario medio". I dati ottenuti sono stati localizzati nelle UTOE e, per la determinazione della capacità insediativa, si è provveduto mediante confronto percentuale con la funzione commerciale ivi presente.

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

In relazione all'elenco di proposte dell'osservante, si argomenta quanto a seguire:

- 1) Il P.S. stabilisce direttive, prescrizioni e vincoli agli atti di governo del territorio, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. 1/2005. La determinazione della categoria d'intervento ammissibile per la riqualificazione del patrimonio turistico/ricettivo non appare una direttiva di carattere strategico e strutturale, essendo precipuamente connessa alla disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente prevista dal R.U., come disposto dall'art. 10 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R e ai caratteri morfotipologici architettonici e urbanistici nonché al valore storico-culturale, paesaggistico e testimoniale degli edifici. Con queste motivazioni si ritiene di non accogliere il punto 1 della proposta.
- 2) La disciplina di piano adottata con la Del. C.C. n. 100/2011, già indica alcuni fra i criteri incentivanti per la conversione d'uso degli immobili al fine di favorirne la modifica verso la destinazione turistico/ricettiva, identificandoli nella facoltà del C.C. di disporre, per mezzo di propria delibera, riduzioni del contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005. E' altresì prevista, nel comma 2 e dunque all'interno delle direttive estese all'intero territorio comunale, la possibilità di ammettere destinazioni complementari all'attività alberghiera, laddove se ne ravvisi la potenziale funzione d'incremento dei servizi turistici, previa valutazione dell'Amministrazione e ferma la specifica disciplina del settore. Gli approfondimenti delle suddette linee d'indirizzo proposti nelle osservazioni, quali la quantificazione della riduzione del contributo ex art. 119 L.R. 1/2005 o l'ammissibilità di ampliamenti di strutture ricettive finalizzati ad attività extra-alberghiere, ove ammissibili, appaiono connessi a disposizioni dell'atto di governo del territorio e/o regolamentari e comunque previe idonee valutazioni dell'effettiva incentivazione per la funzione turistico/ricettiva. Per quanto sopra esposto, si ritiene di non accogliere il punto 2 della proposta.
- 3) Il presente capoverso dell'osservazione appare pertinente nel rispetto dell'Art. 8 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R, ossia a condizione che la disciplina del P.S. riservi una pluralità di opzioni pianificatorie al R.U. coerenti con i contenuti statutari e strategici del P.S. Secondo il principio sopra espresso, la disciplina contenuta nel P.S. relativa all'uso temporaneo degli immobili turistico/ricettivi inattivi in attesa della decorrenza dei termini idonei allo svincolo, può essere integrata, previa ottemperanza alle disposizioni previste all'art. 53 comma 3 lett. c bis) e c ter) della L.R. 1/2005 (analisi di coerenza e valutazione degli effetti), mediante disposizioni di indirizzo al R.U. che comunque garantiscano la suddetta pluralità di opzioni. In tal senso si ritiene di accogliere il presente punto in elenco dell'osservazione con l'introduzione nella disciplina che ai fini del regime transitorio, ammetta una decorrenza dei termini successiva all'entrata in vigore del RU e della seguente integrazione conclusiva dell'ultimo capoverso dell'art. 15, comma 15.4, alinea 15.4.1: "sulla base dei seguenti indirizzi: a) favorire la custodia e la conservazione dell'immobile; b) Privilegiare le attività pubbliche o di interesse pubblico convenzionate con l'amministrazione".
- 4) Considerata la pertinenza dell'osservazione in merito al dimensionamento cosiddetto "da recupero", come già approfondito in sede di valutazione integrata e di V.A.S. (cfr. Pag. 43 della Relazione di Sintesi allegata alla Valutazione Intermedia), tenute presenti le incentivazioni al recupero in luogo del nuovo consumo di suolo quale obiettivo e fermo restando che la variante adottata, pur non apportando modifiche al dimensionamento delle tabelle UTOE, salvo correzione dei refusi, si propone l'accoglimento del presente punto dell'osservazione attraverso l'integrazione del seguente capoverso all'art. 57: "In attuazione dell'indirizzo espresso all'art. 55 c. 7 primo punto in elenco, la capacità insediativa afferente alla s.u.l. da recupero, stabilita sulle tabelle del dimensionamento delle UTOE, è da ritenersi come quantità indicativa, ammettendosene l'esubero mediante prelievo dalla s.u.l. da nuovo consumo di suolo, nel rispetto della capacità insediativa complessiva delle singole funzioni ivi espresse."

### **PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 12**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 9929** del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Hermitage Immobiliare srl**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, titolare della struttura ricettiva inattiva catastalmente individuata nel F. 17, mapp. 16 e 566, preso atto dell'art. 15 delle N.T.A. allegate alla variante adottata, propone la conservazione del termine temporale quinquennale quale condizione per l'accesso allo svincolo alberghiero, poiché atto a offrire reali possibilità di recupero di strutture fatiscenti e degradate.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

La variante adottata si propone con l'obiettivo n.3 la valorizzazione del patrimonio turistico/ricettivo della Città, ritenuto parte integrante del sistema funzionale del turismo, mediante l'agevolazione degli interventi d'adeguamento delle strutture ricettive esistenti e la semplificazione della disciplina sulla trasformazione d'uso di quelle inattive, al fine di evitare situazioni di degrado e favorire i processi di riqualificazione del patrimonio esistente. Le modifiche introdotte all'art.15 della disciplina di piano costituiscono le azioni intraprese dall'Amministrazione per il raggiungimento del predetto obiettivo. Nel corpus dispositivo dell'articolo 15, in particolare, con il comma 15.4 si dettano indirizzi al R.U. atti a regolamentare il cosiddetto "svincolo" alberghiero. L'alea 15.4.1 ne disciplina le condizioni per l'accesso, individuando due perimetri nell'ambito dell'"accoglienza alberghiera" in cui regolare differenziatamente la possibilità dello "svincolo", in funzione della vocazione ricettiva della zona urbanistica e/o della connotazione storica, architettonica e tipologica degli immobili. Sulla base dei principi esposti, nell' "area turistico/termale" (di colore giallo sulla Tav. P5 e più direttamente connessa alle dinamiche dei sistemi termali) lo svincolo è ammesso per le strutture che siano in grado di dimostrare documentalmente o che l'ultima azienda ivi insediata ha cessato l'attività da almeno 5 anni o che alla data della Delibera adozione della presente variante la struttura ricettiva era dotata di un numero di camere non superiore a 10. Per contro, nell'area "a prevalente vocazione alberghiera" (di colore verde sulla Tav. P5 e caratterizzata da una più profonda connotazione storico/architettonica degli edifici), lo svincolo è ammesso per gli edifici che siano in grado di dimostrare documentalmente che l'ultima azienda ivi insediata abbia cessato la sua attività da 5 anni. La principale mitigazione della rigidità normativa introdotta con la disciplina della presente variante in merito alla dinamica alberghiera consiste pertanto nell'introduzione del termine temporale "dinamico" per l'accesso allo svincolo (5 anni dalla data di cessazione dell'attività ricettiva), in luogo del termine temporale invariabile del vigente P.S. (5 anni dalla data di adozione del vigente P.S. approvato con Del.C.C. n. 20/2004)

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

E' proprio nella maggior flessibilità assegnata dalla disciplina di variante adottata al termine temporale di chiusura dell'attività ricettiva rispetto a quello disposto dal vigente P.S. che si ravvisa la principale azione intrapresa dall'Amministrazione per attuare l'obiettivo 3 (Innovazione della dinamica alberghiera), atto a valorizzare il patrimonio turistico/ricettivo esistente, limitare i fenomeni di degrado urbano derivanti dal perdurante "vuoto" funzionale in immobili a destinazione ricettiva inattiva e favorire il recupero in luogo del nuovo consumo di suolo. Poiché la proposta dell'osservante non modifica il contenuto della variante adottata, si ritiene di non accogliere l'osservazione.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 13**

**Tipologia:** CARTOGRAFICA

**N.Prot.** 9937 del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Ceccarelli Franco**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, titolare degli immobili catastalmente identificati dal foglio 14, particelle n. 191 e 268, preso atto dei contenuti della variante al P.S. adottata ed in particolare delle Tav. QC17 - Stato di attuazione del P.R.G. e della Tav. P11 - Il sistema della mobilità di progetto;

considerato:

- che dette tavole, su parte dei citati identificativi catastali, prevedono la localizzazione di un parcheggio;

- che a causa della morfologia del terreno l'attuazione di detta previsione risulterebbe non economicamente vantaggiosa e comunque di poco interesse pubblico.

propone di stralciare la previsione urbanistica del parcheggio che insiste sui suddetti identificativi catastali.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Come altresì specificato nella presente osservazione alla variante adottata, sulla Tav. QC 17 - Stato di attuazione del P.R.G., l'area oggetto della proposta di modifica è designata, ai sensi del D.M. 1444/68, parte in zona A, parte in zona F e parte in zona a parcheggio. Sulla Tav. P11, porzione dell'area è interessata dalla simbologia puntuale identificativa dei parcheggi di progetto. La Tav. QC 17 recepisce lo stato di attuazione proveniente dalle destinazioni di zona della variante al P.R.G. vigente approvata con Del.C.C. n. 102/2009. L'approfondimento del quadro conoscitivo del P.S. elaborato dall'Ufficio per la redazione del R.U. riconosce la suddetta area come inattuata (Censimento del verde e dei servizi pubblici - Schede di rilievo, Utoe 4, Scheda 10).

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

E' necessario considerare che la simbologia puntuale identificativa dei parcheggi di progetto sulla Tav. P11, rappresenta un'indicazione localizzativa e, conformemente a quanto disposto dall'art. 8 del Regolamento 9 Febbraio 2007 n. 3/R, non assume in alcun caso valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, inteso che la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico (Art. 8, comma 3 D.P.G.R.3/R). Fermo restando che il concetto sopra espresso sarà esplicitato in apposito capoverso normativo dell'art. 6 (Efficacia del Piano Strutturale) della disciplina di piano, come altresì proposto in risposta all'osservazione n. 5, poiché l'indicazione riportata dal P.S. sull'area oggetto di proposta non è conformativa dell'uso dei suoli, si ritiene di non accogliere la proposta.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 14**

**Tipologia: NORMATIVA**

**N.Prot. 9991** del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Innocenti Paolini Stefano**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante eccepisce che l'introduzione della categoria funzionale al punto f) del comma 4 dell'art. 65 della disciplina di piano (Commerciale - Grande struttura di vendita) e la previsione dimensionale di una grande struttura di vendita nel dimensionamento dell'UTOE 8 non è pertinente all'obiettivo 1 della variante adottata (adeguamento normativo del P.S. agli strumenti sovraordinati), trattandosi di scelta discrezionale, che non migliora la qualità del sistema insediativo, incidendo su inaccettabili impatti ambientali e territoriali ed essendo carente delle necessarie ricognizioni territoriali previste dalle normative regionali, provinciali e dalla Del. C.C. n. 83/2011 con riferimento all'individuazione delle aree sature, alle alternative di riuso degli insediamenti esistenti, alla compatibilità con le funzioni insediate e più in generale ai presupposti conoscitivi per una scelta consapevole. Precisa altresì che, conformemente alla pianificazione urbanistica regionale e provinciale, la localizzazione di dette aree deve avvenire tenuto conto degli effetti ambientali d'ambito sovracomunale e di fenomeni di addensamento di esercizi che producano impatti equivalenti, nonché, ove riguardanti nuove aree o aree in ampliamento a quelle esistenti, deve essere oggetto di concertazione fra le parti sociali e le diverse amministrazioni territorialmente competenti.

Per i motivi sovraesposti, unitamente alla considerazione che l'assegnazione di detta categoria funzionale commerciale anticipa senza fondamento di studio scelte che potrebbero rivelarsi lesive delle funzioni insediate e non rispondenti ai requisiti di razionalità tipici dell'ordinato assetto del territorio, propone la rimozione della previsione insediativa della grande struttura di vendita nelle UTOE di Piano Strutturale ed in particolare nel dimensionamento dell'UTOE 8.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Come altresì fatto presente dall'osservante, l'Amministrazione Comunale ha conformato la propria disciplina attuale per l'esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa a quella nazionale ed a quella regionale, rispettivamente rappresentate dal D.Lgs. 114/98, e dalla L.R. 28/1999, nonché, localmente, ai contenuti della Del.C.C. n. 104/2001, nella cui narrativa è ritenuto di non prevedere, allo stato, la localizzazione di grandi strutture di vendita, considerata la particolare struttura urbanistica del Comune, costituita da un agglomerato urbano particolarmente addensato e folto. La suddetta delibera ha preceduto l'approvazione del vigente P.S., avvenuta con Del.C.C. n. 20/2004, che ne ha recepito i contenuti, ivi incluso l'individuazione del centro storico di Montecatini Alto quale area inibita all'insediamento delle medie strutture di vendita (Art. 42 della disciplina di P.S.). Con L.R. 28/2005 e s.m.i., si approva il "Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti", c.d. "Codice del Commercio". In adempimento all'art. 42 della suddetta legge regionale, l'Amministrazione Comunale approva con Del. C.C. n. 55/2010 gli atti programmatici per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande sul territorio comunale. La Del. C.C. 55/2010, per quanto finalizzata ad altra programmazione, costituisce l'opportunità per valutare la revisione della vocazione commerciale delle aree territoriali in rapporto al P.S., secondo criteri di interesse/strategicità, confluita nella redazione di appositi elaborati cartografici inerenti le perimetrazioni delle aree territoriali (Allegati 2a, 2b, 2c e 2d alla Del.C.C. 55/2010). Queste analisi e studi sono stati successivamente recepiti nella Del.C.C. n. 83/2011, con cui l'Amministrazione, assume quali principi fondanti della programmazione commerciale, quelli del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita. Con la suddetta deliberazione, l'Amministrazione Comunale, oltre a ridefinire il C.C.N. e a promuovere la rete degli esercizi di vicinato, conferisce l'incarico al Servizio Assetto del Territorio di concerto con l'Ufficio Attività Produttive per l'individuazione delle aree sature ai sensi dell'art. 9 del Regolamento D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R. Ferme restando le valutazioni e proposte espresse nella Relazione accompagnatoria alla Del.C.C. 104/98" (Vedasi Allegato A alla suddetta delibera), quale approfondimento di quadro conoscitivo del P.S., l'Ufficio Assetto del Territorio, coadiuvato dal Servizio Attività produttive, ha condotto un censimento delle strutture commerciali esistenti sul territorio, rilevando i fronti commerciali degli edifici, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita presenti sul territorio, e definendone l'UTOE di appartenenza. I risultati dell'analisi sono confluiti negli allegati alla Del. C.C. n. 128/2011 (integrativa della Del.C.C. 83/2011) e negli allegati "D" ed "E" alla Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata della presente prima variante di P.S. Successivamente

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

all'adozione della variante di P.S., l'Amministrazione ha approvato la Del.C.C. n. 28/2012, avente per oggetto: "Disciplina di urbanistica commerciale [...]", in cui si dà atto, per le motivazioni già espresse nell'allegato A alla Del.C.C. 104/98, che "il Centro storico di Montecatini Alto è dichiarato saturo per l'accertata insostenibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità". L'allegato A alla Del. C.C. 28/2012, denominato "Disciplina di urbanistica commerciale in applicazione del D.Lgs. 59/2010 [omissis]", all'art. 9 definisce e delimita la sottozona qualificata come "areale dell'asse viario della zona sud, di cui alla planimetria sub A1" che, essendo caratterizzata da una base infrastrutturale di particolare rilevanza per la funzione di raccordo fra la strada regionale Lucchese, il raccordo autostradale, la via Camporcioni, nonché per le connessioni con la viabilità comunale principale, costituisce zona particolarmente agevole ai fini della promozione di insediamenti di grandi strutture di vendita. Con riferimento alle scelte di pianificazione dell'atto adottato e come già anticipato a pag. 3 dell'Allegato A1 alla relazione d'avvio del procedimento, è inoltre necessario far presente che la variante non ha previsto la localizzazione di nuove urbanizzazioni commerciali, rispetto a quanto determinato dal vigente strumento di pianificazione territoriale con le aree di recupero ed i progetti speciali, limitandosi a recepire nell'articolo 52 le direttive provenienti dalla pianificazione sovraordinata quali criteri d'indirizzo della disciplina di piano, in considerazione dell'attuale programma politico.

Il suddetto articolo delle NTA di PS ha pertanto demandato al RU la disciplina delle aree commerciali previste nei P.R., in ottemperanza alle vigenti leggi di settore, tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 14 e 15 del PIT e stabilendo alcuni criteri per l'individuazione delle aree, basati sul grado di definizione e di dotazione delle infrastrutture, delle attrezzature pubbliche e per la sosta, della valutazione sulle caratteristiche della viabilità, della circolazione e dei flussi di traffico, nonché sulla valenza paesaggistico/ambientale del contesto e sul livello delle emissioni inquinanti. L'art. 54 riporta altresì ulteriori prescrizioni di accezione più generale, dirette alle previsioni di nuove urbanizzazioni ivi comprese le destinazioni commerciali, in conformità all'art. 60 di PTC, ove si specifica che l'ammissibilità del nuovo consumo di suolo è subordinata al previo accertamento dell'inesistenza di alternative di riutilizzo e riorganizzazione delle strutture esistenti, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità. Inoltre le modifiche quantitative introdotte nelle tabelle incluse nella disciplina di piano adottata con la Del. C.C. n. 100/2011, oltre a correggere diffusi errori presenti in quelle vigenti, come riferito nella relazione di sintesi della valutazione integrata, sono atte a conformarsi alle disposizioni sovraordinate (L.R. 1/2005 e PTC) in merito a voci funzionali ed unità di misura, lasciandone inalterate le quantità previste dal PS approvato con Del.C.C. n. 20/2004. In particolare, rispetto alla funzione commerciale, le tabelle adottate accorpano la funzione di ristorazione (non presente fra le categorie previste dalla norma sovraordinata) al commerciale e lo distinguono fra le due categorie di vendita (fino alla grande struttura di vendita e destinata alla grande struttura di vendita), a parziale modifica della citata Del.C.C. n. 104/98, in considerazione dell'attuale programma politico e conformemente alle disposizioni delle norme sovraordinate. Ove presente nuovo consumo di suolo realizzato dalla data di approvazione del vigente PS fino al 31 Dicembre 2010, questo è stato detratto nella corrispondente voce funzionale di previsione, come nel caso specifico dell'UTOE 8. C'è infine da precisare che già le previsioni del PS approvato con Del.C.C. n. 20/2004, assegnano all'area afferente al PR6-F - Nievoletta, la destinazione commerciale, connotandola con le caratteristiche di "destinazione specializzata con strutture di vendita".

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Vista la sintesi degli atti amministrativi e della pianificazione riportata nella sezione "Istruttoria" della scheda, e considerato che:

- 1) La variante adottata non prevede nuove strutture commerciali rispetto a quanto disposto dal vigente P.S.;
- 2) l'approfondimento del quadro conoscitivo inerente il commerciale è riportato nella relazione di sintesi allegata alla valutazione integrata;
- 3) le modifiche apportate sulle tabelle del dimensionamento ineriscono esclusivamente l'adeguamento alla disciplina sovraordinata circa le destinazioni funzionali e le unità di misura da utilizzare, non modificando la capacità insediativa prevista dal vigente P.S.;
- 4) l'indicazione delle aree sature, a contenuto implicito nella Del.C.C. n. 104/98, è stata espressamente richiamata con la Del. C.C. n. 28 del 2 aprile 2012;
- 5) pur assumendo l'articolazione territoriale della funzione commerciale disposta dal vigente P.S., la variante adottata, con l'art. 52 della disciplina di piano, stabilisce soltanto i criteri per l'individuazione delle aree, conformemente alla legislazione di settore, anche tenuto conto delle disposizioni di cui all'art. 15 del PIT e delle valutazioni ambientali, si propone un accoglimento parziale della proposta. In particolare si propone:
  - a) di respingere la proposta di rimozione della previsione insediativa della categoria commerciale alla

### *SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI*

grande struttura di vendita prevista nel dimensionamento dell'UTOE 8, poiché mera indicazione quantitativa e non localizzativa ed in considerazione dell'attuale programma politico;

b) di accogliere la proposta presentata in relazione all'istituto della concertazione, con ulteriore approfondimento delle disposizioni all'art. 52 della disciplina di PS mediante l'introduzione del seguente indirizzo al R.U.:

- in via preventiva alla localizzazione di grande struttura di vendita, con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 15 della disciplina del P.I.T. e all'art. 64 della disciplina del P.T.C., dovrà essere effettuata la concertazione con gli enti istituzionali competenti per ambito territoriale, al fine di ottimizzare gli interventi di trasformazione del territorio, esperite ove occorrenti le procedure disposte al Tit II, Capo I della L.R. 1/2005 e all'art. 54bis della presente disciplina".

***PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE***

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 15**

**Tipologia:** CARTOGRAFICA E NORMATIVA

**N.Prot.** 9993 del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Comitato Parco Musicisti.**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, in qualità di Presidente del Comitato "Parcomusicisti" presenta un contributo al fine di promuovere la tutela del verde e del paesaggio ed, in particolare, la tipicità dei caratteri naturalistici e paesaggistici dell'area interna all'edificato tra le vie Nofretti, Bellini e Vivaldi, rappresentata nel catasto Terreni dal f. 16, particelle 50, 52, 90, 91, 114, 118 e 1595.

**DESCRIZIONE DELL'AREA E SUA EVOLUZIONE NELLA PIANIFICAZIONE:** In prima istanza ne si pone in rilievo la peculiarità ed il mantenimento della destinazione a verde pubblico nell'avvicinarsi degli strumenti di pianificazione comunale, nonché la funzione di naturale "polmone verde" di una zona territoriale residenziale di recente edificazione a rilevante densità. Eccependo la fondatezza della quantità attuale del dimensionamento relativo al verde attrezzato per l'UTOE 7, si evidenzia come la destinazione della suddetta area a parco pubblico costituisca un caposaldo di riferimento per gli abitanti dell'UTOE di appartenenza, che, altrimenti, si troverebbero a gravare su aree di UTOE contigue ad analoga destinazione.

**ADEGUAMENTO NORMATIVO:** Secondariamente, opponendo la mancata comunicazione al Comitato dei lavori della Commissione Consiliare Assetto del Territorio, nell'osservazione si attua una verifica dell'adeguamento normativo, al fine di accertarne sia il grado di risposta alle finalità del Comitato, sia la portata delle modifiche normative introdotte, rispetto a quelle approvate con Del.C.C. 20/2004. A tal proposito si osserva quanto a seguire:

1 - Inattendibilità/Non verificabilità dei dati di base relativi al dimensionamento: Fermo restando quanto espresso circa i diffusi errori di calcolo riscontrati nelle tabelle del P.S. approvato con Del.C.C. 20/2004 e circa la conseguente necessità di apportare le necessarie correzioni, il proponente rileva che la variante adottata è viziata dall'assenza della documentazione analitica di dettaglio e, per trasparenza metodologica, ne propone la pubblicazione, almeno attraverso la via informatica. Inoltre, pur in ipotesi di adeguatezza del dato adottato, appare incongrua la metodologia dimensionale, basata sul criterio della conservazione dell'incremento previsionale, a fronte di dati attuali di riferimento variati, sui quali è stata peraltro riscontrata qualche difformità di conteggio, per esempio, sul residenziale di previsione, fra il totale ed i relativi termini parziali (costituiti dal residenziale di recupero e da nuovo consumo di suolo), come altresì nel n. di alloggi, in particolare nell'UTOE 7. Si propone, pertanto la riduzione delle previsioni di nuovo consumo di suolo per il residenziale, tenendo conto del dato relativo alle abitazioni residenziali non occupate, del consumo di suolo derivante dagli atti autorizzativi rilasciati con decorrenza dall'approvazione del vigente P.S. (Del.C.C. 20/2004) e di quello derivante dalla trasformazione di immobili ricettivi dismessi.

2 - Aree verdi nell'UTOE 7: L'area oggetto di osservazione non appare come area destinata a verde in nessuna delle tavole subordinate alla disciplina prevista dall'art. 53 comma 2 delle NTA e non è altresì rappresentata fra i Progetti Speciali e i P.R. della Tav. P13 di PS, fermo restando che il comma 3 del medesimo articolo dispone la facoltà per i suddetti piani attuativi d'individuare ulteriori aree del sistema del verde. Il proponente, per contro, ritiene dovuta "ope legis" (D.P.G.R. 2/R del 9.2.07) nel P.S. l'individuazione dei componenti del sistema del verde (urbano, di connettività urbana e attrezzato) e la determinazione degli indirizzi per la dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti di completamento e di nuova previsione, come peraltro anticipato in sede di individuazione degli "obiettivi/azioni da intraprendere" per l'adeguamento alla normativa sovraordinata previsti nell'Avvio di Procedimento (Allegato A1 della Relazione). Per quanto sopra si propone il completamento normativo:

- a) integrando le mancanti fasi di ricognizione, perimetrazione e disciplina delle aree verdi/spazi scoperti interni al sistema insediativo;
- b) attraverso la conferma dell'area oggetto di osservazione quale area inedificabile ed il suo inserimento come progetto speciale con destinazione a parco tematico naturalistico attrezzato anche con orti urbani e con un punto di ritrovo ludico ed enogastronomico quale recupero da realizzarsi anche in perequazione gra i proprietari dell'area;
- c) attraverso l'introduzione di un indirizzo esplicito confermativo della destinazione a verde pubblico per le aree così già destinate nel PRG.
- d) attraverso l'esame della possibilità di connessione fra la suddetta area e l'area a nord anch'essa già destinata a parco, si da ristabilire una continuità con il sistema morfologico ambientale collinare,

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

ancorchè ricompreso nel sistema insediativo e di individuare connessioni verdi protette con il Torrente Borra, affinché attraverso questo, si crei continuità e connessione Padule/Collina.

3 - Valori paesaggistici: Nel merito, si osserva che l'art. 53 - "Attrezzature, servizi e aree a verde pubblico e a parco" delle NTA di PS, pur avendo individuato il sistema del verde come correlato a quello dei valori paesistico/ambientali, non pone in essere le azioni di contenuto paesaggistico descritte a pag. 6 dell'allegato 1 alla relazione d'avvio del procedimento, in recepimento all'art. 31 del P.I.T. Si propone di implementare la normativa ponendo in essere le azioni descritte nella sezione terza delle schede previste dall'art. 31 della disciplina generale del PIT, come sostituito dall'art. 15 della L.R. 32/2009, altresì nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 36bis della disciplina dello strumento di pianificazione regionale.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

Il PS approvato con Del.C.C. n. 20/2004 identifica l'area oggetto dell'osservazione sulla Tav. "QC17 - Stato di attuazione del PRG", fra le zone F1, che il PRG definisce come le attrezzature più afferenti al vivere dei residenti, anche se alcune di esse si rivolgono ai residenti occasionali (turisti); di iniziativa o interesse pubblico. La variante adottata con Del.C.C. n. 100/2011 ne conferma l'identificazione fra le "Aree verdi e sportive" della Tav. QC17 di analogo contenuto. Si tratta di un'area inserita nel subsistema della Pianura Urbanizzata, nel sistema insediativo delle zone residenziali centrali e nell'UTOE 7. Essa non è tuttavia indicata nel "sistema del verde" cittadino, diffusamente rappresentato sulle Tav. P7 (Subsistemi ambientali), P8 (Subsistemi degli stabilimenti termali) e P9 (Subsistema turistico) e, con riferimento alle previsioni di carattere strategico/strutturale, sulla Tav. P13 (Previsioni per lo sviluppo). Nel censimento delle aree pubbliche di PRG, eseguito dall'Ufficio in approfondimento al quadro conoscitivo del PS a supporto della formazione del R.U., è infatti riconosciuta come area inattuata di PRG (Scheda U7/9).

Pur non costituendo l'area obiettivo di carattere strategico/strutturale ai fini del sistema del verde, come osservato dal proponente la disciplina di piano concede ai progetti speciali e ai P.R. la facoltà di individuare ulteriori aree da destinare al sistema del verde e, in ogni caso, sono comunque fatte salve le disposizioni espresse all'art. 48, in particolare: il comma 1 alinea 1.3 (che affida al RU il compito di precisare le infrastrutture dei corridoi infrastrutturali, tenuto conto delle finalità di miglioramento della viabilità nonché delle nuove attrezzature a verde); il comma 2 lett. c) (che dispone il mantenimento, il ripristino e la riproposizione di rapporti favorevoli fra l'organizzazione degli spazi aperti e le parti in edificazione), nonché quelle di carattere generale riportate all'art. 54 per le nuove urbanizzazioni e all'art. 55 (comma 7, ultimo capoverso, in relazione alla prescrizione, nei casi di modifica al dimensionamento insediativo del vigente P.S., di effettuare contestualmente valutazioni finalizzate a valorizzare e/o incrementare la dotazione delle attrezzature pubbliche e dei servizi).

### **VERIFICA ADEGUAMENTO NORMATIVO:**

**PUBBLICITA' DELLA VARIANTE:** In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione ha avviato il procedimento di variante al P.S. con Del.G.M. n. 184 del 12/5/2011, pubblicandone gli atti, ivi inclusi quelli ai sensi della L.R. 10/2010 e la relazione del Garante, sul sito istituzionale in data 16/5/2011 e, secondo le procedure di rito, sull'albo pretorio dal 18/5/2011 al 2/6/2011. La suddetta documentazione è stata altresì trasmessa in Regione e Provincia (Prot. 18448 del 13/5/2011) e, per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, ai soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) con Prot. 18654 del 17/5/2011. A seguito dei contributi pervenuti dagli S.C.A. la G.M. con n. 289 del 11/8/2011 deliberava con integrazioni alla Del.G.M. 184/2011 per l'avvio della V.A.S., nonché per la Valutazione integrata iniziale alla variante al PS e Variante al PRG per adeguamento alla prima variante al PS. L'atto è stato ritualmente pubblicato sull'Albo pretorio dal 22/8/2011 al 6/9/2011 e, corredato dei relativi allegati (Sintesi dei contributi pervenuti, Relazione Tecnica d'avvio di procedimento, Valutazione Integrata iniziale, Documento preliminare VAS) e della Relazione del garante, sul sito web istituzionale. L'adozione della variante con Del.C.C. n. 100 del 19/12/2011 pubblicata sul B.U.R.T. n. 2 del 11/01/2012, corredata dei relativi allegati tecnici, della relazione e del rapporto del garante della comunicazione è stata adeguatamente resa pubblica, anche ai fini delle consultazioni di cui alla L.R. 10/2010, sul sito istituzionale e su quotidiani a diffusione locale (<http://iltirreno.gelocal.it/montecatini/cronaca/2012/01/11/news/variante-partono-i-sessanta-giorni-per-le-osservazioni-1.3053144>).

**DATI DI BASE DEL DIMENSIONAMENTO:** In risposta all'obiettivo 1 di variante al PS (Adeguamento alle normative sovraordinate) e inteso che la variante adottata non modifica la capacità insediativa prevista nel dimensionamento approvato con il P.S. Del. C.C. n. 20/2004, si è reso necessario, da parte dell'Ufficio, effettuare comunque una revisione delle relative tabelle, finalizzata ad apportare alcune modifiche dei dati contenuti, in adeguamento alle direttive della norma sovraordinata, ad aggiornare il dato dello stato attuale, ma altresì in rettifica di alcune imprecisioni ivi riscontrate (in particolare nel dimensionamento dello standard o intervenute a seguito dell'approvazione della variante al PRG



## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

con Del.C.C. n. 102/2009 per la ridefinizione delle perimetrazioni di zona conseguenti alla realizzazione di OO.PP). Nel dettaglio, le tabelle di dimensionamento sono state implementate sulla base delle funzioni previste dalla L.R. 1/2005, dal Regolamento 3/R/2007 e dal PTC, articolandone la quantità conformemente alle unità di misura previste dallo strumento provinciale. A tal proposito si sottolinea che la variante adottata non introduce nuovo consumo di suolo rispetto a quanto approvato con il Piano vigente, limitandosi alla sola conversione dell'unità di misura per il residenziale (da "alloggio" in "s.u.l."), secondo il criterio della conservazione dell'incremento della capacità insediativa prevista dal vigente PS e sulla base della valutazione della superficie dell'alloggio unitario medio corrispondente a mq. 103, calcolata con riferimento ai dati ISTAT e catastali disponibili.

Analogamente è stata specificata la presenza della funzione direzionale, assente dal PS approvato con Del. CC 20/2004, calcolandola sulla base dei dati catastali disponibili all'attualità e valutandone un incremento percentuale correlato al dato residenziale. Le tabelle sono poi state aggiornate detraendo il consumo di nuovo suolo compiuto successivamente all'approvazione del vigente PS, fino al 31/12/2010, mediante i dati provenienti dall'U.O. "Edilizia Privata" e altresì riportate a pag. 30 della relazione di sintesi allegata alla valutazione integrata. Le quantità provenienti da questi ultimi dati sono state infatti detratte dalle quantità di previsione riportate sulle tabelle del vigente PS a mezzo software informatico, salvo prendere atto delle difformità riscontrate dall'osservante in riferimento al totale del residenziale rispetto ai parziali costituiti dal residenziale "da recupero" e dal residenziale "da nuovo consumo di suolo" e dovuto a mero refuso dell'aggiornamento totale

2 - Aree verdi: Fermo restando quanto espresso in precedenza sull'individuazione delle aree verdi interne al sistema insediativo nella variante adottata e con riferimento al presente punto della proposta, appare ulteriormente necessario specificare che l'analisi quantitativa del sistema del verde, anche rispetto alle disposizioni del D.P.G.R. 2/R/2007 e della pianificazione sovraordinata, è effettuata nell'Allegato G alla relazione di sintesi della Valutazione integrata intermedia (Analisi dello stato di attuazione dello standard urbanistico di PRG). Confrontando i dati riportati dal suddetto allegato con i dati presenti sulle tabelle del dimensionamento per le aree verdi e sportive emergono le seguenti dimensioni dello standard complessivo unitario per abitante:

a) Sull'intero territorio comunale, allo stato attuale: mq/ab 41,89;

b) UTOE 7, Stato attuale:

b1)mq/ab 52,17 (comprensivo Attr. Ippodromo);

b2)mq/ab 21,40 (esclusa Attr. Ippodromo);

b3)mq/ab 14,60 (solo verde pubblico di quartiere e derivante da pian. att.).

c) UTOE 7 Stato progetto: mq/ab 47,68 (comprensivo Attr. Ippodromo).

Si rileva pertanto uno standard decisamente superiore al minimo inderogabile di mq/ab 9, previsto dal suddetto DM.1444/68.

Vi è inoltre da segnalare che l'obiettivo 1 della variante adottata non intende modificare i contenuti progettuali strategici del P.S., che rimangono quelli approvati con la Del.C.C. n. 20/2004, ivi inclusa l'identificazione delle aree a verde a contenuto strategico per la Città e le connessioni di continuità (corridoi ambientali verdi protetti) fra l'ambito collinare e l'ambito del Padule, rappresentati dalle "greenways". Conformemente ai contenuti espressi a pag. 16 dell'Allegato A1 della relazione d'avvio di procedimento, come azione per il raggiungimento dell'obiettivo 1 (Adeguamento alle normative sovraordinate) e, più specificamente, riferita alle disposizioni dell'art. 59 del P.T.C., all'art. 10 comma 1 del P.I.T. nonché agli artt. 11, 12, 13 e 14 del Regolamento 2/R/2007, per il sistema del verde la variante adottata ha integrato il contenuto normativo strategico del P.S. attraverso:

- l'introduzione dell'obiettivo specifico della conservazione, arricchimento e valorizzazione delle strutture pubbliche, del verde e dei parchi (art.47, c.3, lett.d)

- la direttiva al R.U. per la precisazione delle caratteristiche dei corridoi infrastrutturali, tenendo presenti le nuove attrezzature del verde (art. 48, c.1, p.to 1.3)

- l'incentivazione del verde di connettività urbana nei casi d'intervento su comparti produttivi (art. 52 c.4)

- l'individuazione del sistema del verde come sistema correlato a quello dei valori paesistico/ambientali e il conseguente recepimento delle direttive e prescrizioni (art. 53).

- l'obbligo della contestuale valutazione finalizzata alla valorizzazione e incremento delle attrezzature pubbliche e servizi nei casi di modifica al dimensionamento insediativo.

A fronte del suddetto contenuto, ritenuto strategico, è demandata al R.U. la ulteriore disciplina delle aree verdi.

3 - "Valori paesaggistici": In merito ai valori paesaggistici, il vigente P.I.T. approvato con Del. C.R n. 72 del 24 luglio 2007 individua il territorio di Montecatini Terme nella Scheda dell'"Ambito 15, Valdinievole", organizzata in 4 sezioni. La sezione 1 descrive i caratteri strutturali del paesaggio, la sezione 2 ne identifica gli elementi costitutivi (naturali, antropici e quelli degli insediamenti e delle infrastrutture), i valori paesaggistici (naturalistici, storico-culturali ed estetico percettivi),

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

esprimendone una sintetica valutazione del grado di valore; la sezione 3 definisce gli obiettivi di qualità degli elementi costitutivi precedentemente individuati e le azioni prioritarie da intraprendere nella programmazione degli assetti territoriali; infine la sezione 4 riconosce i paesaggi di eccellenza mediante le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39. Per il territorio comunale i decreti sono rappresentati dal D.M. 15/11/1958 - G.U.1958/294 per la parte collinare e dal D.M. 1/4/1969 - G.U. 1969/104 per parte dell'abitato del Comune di Montecatini Terme.

Con Del.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009, è stata altresì adottata la variante al P.I.T. vigente per l'implementazione della disciplina paesaggistica ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42/2004. L'art. 36bis della disciplina di variante al P.I.T. dispone che i comuni verifichino l'adeguatezza dei contenuti paesaggistici dei propri strumenti di pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio, ovvero degli strumenti urbanistici generali di propria competenza, a seguito dell'entrata in vigore del presente piano e della correlata specifica disciplina dei beni paesaggistici. Il comma 2 del suddetto articolo, inoltre, obbliga i comuni, dotati di strumenti non adeguati alla disciplina dei beni paesaggistici contenuta nel PIT, all'adeguamento alla medesima entro due anni dall'entrata in vigore delle relative disposizioni.

Per quanto sopra, la verifica di congruenza del P.S. ai contenuti della disciplina del paesaggio contenuta del P.I.T. è stata riferita al P.I.T. approvato con la Del. C.R. 72/2007, con particolare riferimento alla "Sez. 3 - Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità".

a) "Elementi costitutivi naturali": Il P.S. recepisce il contenuto degli obiettivi di qualità attraverso il riconoscimento quali invarianti in tutti i subsistemi territoriali (Art.10) per i corsi d'acqua, le formazioni arboree di argine, le emergenze vegetazionali ed i boschi, come perfezionate dalle indicazioni contenute all'art. 16 in riferimento all'integrità culturale, paesaggistica ed ambientale del territorio (rispetto delle risorse acquifere, del sistema termale, della conservazione della copertura vegetale e della permeabilità dei suoli, della continuità del deflusso, della raccolta di acque del reticolo idrografico generale). Individua le unità di paesaggio, quali ambiti che si configurano per la loro specifica identità culturale, paesaggistica e ambientale e ne dispone gli obiettivi generali da perseguire (art.41). Fra le prescrizioni per le unità di paesaggio nell'art. 43 è recepita la tutela dei varchi di connessione ecologica fra collina e aree della pianura e del Padule, la tutela delle aree umide e la naturale dinamica fluviale e palustre. La tutela dei valori paesaggistici della collina è altresì affidata al Piano Paesistico della Collina che, come obiettivo principale, prevede la salvaguardia e valorizzazione dell'equilibrio antropico, vegetazionale e colturale.

b) "Elementi costitutivi antropici": Nella presente categoria è da ricomprendere la tutela degli elementi strutturali del paesaggio agrario storico e delle sistemazioni agrarie tradizionali altresì contemplate nelle norme d'indirizzo per la difesa del suolo (Art. 28), l'individuazione della struttura agraria sulla Tav P6 e delle aree a prevalente vocazione agricola, nonché gli indirizzi al R.U. o al P.P.C. per la tutela e valorizzazione dell'agricoltura residua collinare, considerato il suo ruolo di tutela del paesaggio.

c) "Insediamenti e infrastrutture": PS recepisce l'obiettivo con:

- Individuazione del Subsistema di Montecatini Alto e relative invarianti (Art. 10, c.10).
- Individuazione dell'unità di paesaggio di Montecatini Alto (Art. 42).
- l'individuazione dei centri storici e dei nuclei d'antica formazione (Art. 18) e la relativa disciplina d'indirizzo (Art. 49).

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Tenuto conto della descrizione dell'area illustrata dal proponente e considerata altresì la destinazione di zona assunta dalla medesima nell'evoluzione della pianificazione urbanistica comunale; esaminata la precedente istruttoria e rilevato lo stato urbanistico dell'area, nonché la sua mancata attuazione come evidenziato nel censimento delle aree pubbliche, preso atto della proposta, si espone quanto a seguire:

1 -Verificabilità della documentazione analitica e revisione dell'incremento residenziale complessivo e di quello da nuovo consumo di suolo: Considerato quanto riportato nella sezione istruttoria della presente scheda, si ritiene di accogliere la proposta sia in merito alla verificabilità della documentazione analitica di quadro conoscitivo della variante adottata, disponibile a richiesta presso l'U.O. "Pianificazione territoriale", sia in merito alla revisione dei refusi sulle tabelle del dimensionamento di PS, che tengano conto dei dati provenienti dall'U.O. Edilizia Privata afferenti al nuovo consumo di suolo realizzato a decorrere dall'approvazione del vigente P.S. fino al 31/12/2010, come incremento dello "stato attuale" (poiché aggiornamento dello stesso), in luogo della detrazione operata con i medesimi dati di base sullo "stato di progetto" nelle tabelle adottate con la presente variante. A maggior chiarimento si allega idoneo elaborato delle tabelle con velatura gialla delle modifiche apportate nella presente proposta, rispetto alle tabelle adottate con la Del. C.C. n.

### SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

100/2011. Poiché tuttavia la variante non contempla la modifica della capacità insediativa prevista dal P.S. approvato con Del.C.C. n. 20/2004, limitandosi al mero adeguamento alle direttive della norma sovraordinata, e considerato il ridotto consumo di suolo intercorso nel periodo temporale 2004/2010 dovuto anche alle salvaguardie imposte con l'art. 39 L.R. 5/95, si propone di non accogliere la modifica delle previsioni della capacità insediativa conseguente a revisione dell'incremento residenziale complessivo e di quello da nuovo consumo di suolo, che potrà essere demandata a successivo specifico monitoraggio dello strumento di pianificazione.

2 - Aree a verde: Considerato quanto esposto nella sezione istruttoria della presente scheda, si specifica che la variante al P.S. adottata, pur identificando le aree verdi interne al sistema insediativo, ivi inclusa l'area oggetto d'osservazione, come fattispecie delle zone F, sulla Tav. QC 17 ed effettuandone la ricognizione dello stato di attuazione nel "Censimento delle aree pubbliche" in approfondimento del q.c. elaborato per la redazione del R.U., considerata l'adeguata dotazione di aree a verde di carattere strategico, individuate dal vigente PS e presente nella Città, anche rispetto alle disposizioni sia del D.P.G.R. 3/R/2007 sia dei piani sovraordinati, non interviene nella localizzazione di ulteriori nuove aree verdi, che è affidata al Regolamento Urbanistico o alla pianificazione attuativa, ferme restando le direttive sia di carattere generale, sia quelle specifiche per le aree verdi riportate al Tit. VII della disciplina di piano. Non può inoltre avvalorarsi l'inedificabilità dell'area, essendo tale fattispecie difforme dalle disposizioni dell'art. 8 c. 2 del Regolamento regionale 3/R/2007, secondo cui le prescrizioni e regole del P.S. non assumono in alcun caso valenza conformativa dell'uso dei suoli. Per la suddetta motivazione e considerato che l'inattuazione delle previsioni di PRG è stata riscontrata altresì per aree appartenenti alle residue UTOE, appare opportuno demandarne al R.U. la puntuale valutazione. Per quanto sopra, si ritiene di non accogliere il presente argomento dell'osservazione.

3 - Valori paesaggistici: Considerato che la variante al P.I.T. adottata con la Del.C.R. 32/2009 dispone la verifica e l'obbligo di adeguamento del P.S. ai contenuti della disciplina paesaggistica solo all'approvazione della stessa e considerato che i contenuti paesaggistici della variante al P.S. adottata risultano congrui alla disciplina paesaggistica contenuta nel vigente P.I.T. approvato con la Del.C.C. n. 72/2007, si propone di respingere il presente argomento dell'osservazione.

***PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE***

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 16**

**Tipologia: CARTOGRAFICA**

**N.Prot. 10045** del 09/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Galassi Giancarlo**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

L'osservante, preso atto che la perimetrazione delle aree ad elevata pericolosità idraulica rappresentate sulla Tav. 2 della variante al PS è basata su C.T.R. in scala 1:2000, ove sono note le incertezze per le quote inferiori al metro, ne suggerisce la revisione, basando la riperimetrazione sui più dettagliati rilievi condotti dalla Regione Toscana acquisiti attraverso la tecnologia "Lidar".

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

In risposta all'obiettivo 1 di variante e in adeguamento alla disciplina sovraordinata, la cartografia esistente nel P.S. approvato con Del. C.C. n. 20/2004 riferita alla pericolosità idraulica, è stata aggiornata secondo le prescrizioni indicate al punto C2 del regolamento regionale D.P.G.R. 27 aprile 2007 n. 26/R e realizzata sulla base di specifici studi idrologici e idraulici, che hanno permesso di elaborare una mappa delle aree esondabili, con T.r. 20, 30, 100 e 200 anni. La Regione Toscana con D.P.G.R. 25 Ottobre 2011 n. 53/R ha approvato il nuovo Regolamento dell'art. 62 della L.R. 1/2005

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Considerato che la carta della pericolosità idraulica e gli studi idrologico/idraulici sono stati redatti secondo le direttive del D.P.G.R. 26/R, si ritiene che la riperimetrazione proposta con l'osservazione potrà essere demandata all'approfondimento del quadro conoscitivo da redigere per il R.U. conformemente al D.P.G.R. 25 Ottobre 2011 n. 53/R. In tale occasione potranno essere rivisti gli studi idraulici uniformati alle metodologie già in uso presso altri Enti (Consorzio del Padule di Fucecchio) e potrà essere utilizzata anche la cartografia ufficiale di dettaglio della Regione Toscana.

**PROPOSTA UFFICIO: DA RESPINGERE**

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI

**N. Oss. 17**

**Tipologia: *NORMATIVA***

**N.Prot.** 10151 del 12/03/2012

### **SOGGETTO PROPONENTE:**

**Gruppo Consiliare Popolo della Libertà**  
**(Consegna a mano in Seduta consiliare del 9/3/12)**

### **OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE - SINTESI:**

Considerate le peculiarità di ogni singola UTOE e le tipicità costitutive degli immobili rispetto alla distribuzione territoriale, con riferimento alle funzioni presenti sulle tabelle dimensionali delle UTOE si propone di mantenere il parametro afferente al n. massimo di unità ammissibili previsto dallo strumento territoriale vigente, congiuntamente al novello parametro della superficie.

### **VERIFICA ISTRUTTORIA:**

In risposta all'obiettivo 1 ed in ottemperanza all'art. 65 di P.T.C. la variante adottata implementa le tabelle del dimensionamento con le funzioni previste dalla L.R. 1/2005, dal Regolamento 3/R/2007 e dal P.T.C. e ne articola la quantità conformemente all'unità di misura prevista dallo strumento provinciale, costituita dalla S.U.L. per la funzione residenziale, industriale/artigianale, commerciale e direzionale, fermo restando che la suddetta implementazione non incide sulle quantità dimensionali di previsione approvate con Del.C.C. n. 20/2004, salvo correzioni di refusi. In particolare, per il calcolo della s.u.l. relativa alla funzione residenziale è stato considerato l'alloggio unitario medio, corrispondente a mq. 103, calcolato con riferimento ai dati istat e catastali disponibili (Nello specifico, ai fini del calcolo dell'alloggio medio, è stato accertato il n. di stanze costituenti l'alloggio medio nel trentennio 1971-2001, la superficie media della stanza e sono stati applicati dei correttivi parametrici percentuali che hanno tenuto conto del trend evolutivo afferente al n. di stanze per abitazione e di quello della superficie dell'alloggio medio). Inoltre, l'art. 48, comma 2 lett. d) determina la dimensione minima dell'alloggio delle nuove unità immobiliari da ristrutturazione, ampliamento o nuovo consumo di suolo.

Per quanto sopra riportato e con riferimento all'esempio considerato nell'osservazione, per l'UTOE 2 la superficie residenziale destinata al nuovo consumo di suolo, corrisponde a mq. 4120, equivalenti a 40 alloggi di taglio medio (s.u.l.= mq. 103), esattamente la quantità prevista dal vigente P.S., oppure a 58 alloggi di taglio minimo (s.u.l. = 70 mq)

### **VALUTAZIONE DELL'UFFICIO:**

Considerato quanto riportato nella sezione istruttoria della presente scheda, la s.u.l. quale parametro del dimensionamento massimo consentito, oltreché un obbligo sovraordinato, costituisce un indicatore quantitativamente determinato e oggettivo del nuovo consumo di suolo, rispetto al mero numero degli alloggi di previsione, la cui entità dimensionale resta, nei fatti, indefinita. Il P.S. inoltre conserva comunque la possibilità di determinare il numero di alloggi ammissibili dalla s.u.l. di tabella, attraverso la suddetta prescrizione al taglio minimo dell'alloggio medio.

L'osservazione tuttavia offre spunto di riflessione sulla necessità di approfondire ulteriormente attraverso una norma d'indirizzo al RU gli aspetti connessi alla tutela della qualità degli insediamenti esistenti e la preservazione dei caratteri peculiari dei sistemi insediativi, affiancandoli ai criteri già espressi nel dimensionamento per il controllo quantitativo del nuovo consumo di suolo. esistenti. Per quanto sopra si propone di accogliere quest'aspetto della suddetta osservazione attraverso l'integrazione del seguente apposito capoverso normativo dell'art. 48 di P.S.:

" Il R.U. potrà disciplinare particolari fattispecie delle dimensioni minime delle unità abitative, tenuto conto, a titolo indicativo e non esaustivo:

- delle peculiarità insediative nell'UTOE di riferimento;
- dell'omogeneità con le tipologie abitative esistenti nel sistema insediativo di riferimento;
- della tipicità dei caratteri costruttivi delle unità abitative nel sistema insediativo di riferimento.

**PROPOSTA UFFICIO: DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE**

## MODIFICHE ALLE TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO, CONSEGUENTI ALLA REVISIONE DEI REFUSI

Le modifiche apportate rispetto alle tabelle del dimensionamento adottate con la Del.C.C. n. 100/2011, sono evidenziate in colore giallo, tenuto conto dei dati provenienti dall'U.O. Edilizia Privata afferenti al nuovo consumo di suolo realizzato a decorrere dall'approvazione del vigente P.S. fino al 31/12/2010, come incremento dello "stato attuale" (poiché aggiornamento dello stesso), in luogo della detrazione operata con i medesimi dati di base sullo "stato di progetto" delle tabelle adottate con la presente variante.

"A seguito dell'Osservazione n. 15 che segnala diffusi errori di calcolo riscontrati nelle tabelle del P.S. (in particolare fra il totale del residenziale di previsione e i relativi termini parziali costituiti dal residenziale di recupero e da nuovo consumo di suolo), si espone quanto a seguire. L'aggiornamento della capacità insediativa espresso nelle tabelle adottate è stato effettuato tenuto conto delle categorie funzionali individuate dall'art. 59 della L.R. 1/2005, come altresì richiesto dall'art. 65 del P.T.C. e nel rispetto dell'art. 66 di P.T.C. che dispone l'obbligo di utilizzare il parametro della S.u.I. per quantificare detta capacità. Sulla base dei predetti presupposti, le tabelle del dimensionamento presenti nelle N.T.A. di P.S. approvato con Del. C.C. n. 20/2004 sono state modificate come di seguito specificato:

- Il **Numero di abitanti e di nuclei familiari** presenti in ogni UTOE è stato dedotto attraverso l'incrocio di banche dati digitali provenienti dall'Ufficio Anagrafe (Abitanti/Via) e dall'Ufficio SIT (Datapack\_Stradario), con conseguente aggiornamento del dato (Vedere: Strade\_UTOE.xls).

- **Residenziale:** Nella voce "Da recupero" delle tabelle adottate, sono stati accorpati i dati che nelle tabelle approvate con Del.C.C. n. 20/2004 afferivano alle voci "Da recupero" e "Da ristrutturazione e ampliamento". La voce "Da nuovo consumo di suolo" è stata mantenuta nelle tabelle adottate. Per la conversione in s.u.I. del dato presente nelle tabelle approvate con Del.C.C. n. 20/2004 si è fatto riferimento alla superficie dell'alloggio medio calcolata in mq. 103, basandone il valore sui dati provenienti dai censimenti del 71, 81, 91, 2001 (vedi Censimenti 1971-2001-PopRes\_Abit.xls), tenuto conto di un trend evolutivo di crescita dell'alloggio medio nel periodo di validità del P.S. Fermo restando il dimensionamento di progetto del P.S. approvato con Del.C.C. n. 20/2004., lo stato attuale di detto piano (riportato nel totale del residenziale allo stato attuale) è stato altresì aggiornato con i dati afferenti al nuovo consumo di suolo nel periodo 2004/2010 e provenienti dall'Edilizia Privata (riportati nelle voci parziali "da recupero" e "da nuovo consumo di suolo" dello stato attuale). Nelle tabelle adottate con Del.C.C.n. 100/2011, i predetti dati sono stati inseriti in *detrazione* dei termini parziali (recupero e nuovo consumo di suolo), ma, per mero errore di aggiornamento del software, non nel totale del residenziale. Ciò ha comportato gli errori sul totale del dimensionamento residenziale oggetto di osservazione n. 15.

**Al fine di esplicitare più chiaramente l'invarianza dell'incremento dimensionale previsto fra il P.S. approvato con Del.C.C.n. 20/2004 e quello adottato con la presente variante, in sede di istruttoria delle osservazioni, il nuovo consumo di suolo del periodo 2004-2010 "è stato riportato come aggiornamento dello stato attuale di tabella, contrariamente a quanto fatto in sede di adozione della variante ove tale dato era presente sotto la voce Progetto.**

Per quanto sopra specificato, il decremento presente nella voce *Variation* delle tabelle di dimensionamento, rispetto al dato ricavabile dalle tabelle del dimensionamento approvate con Del.C.C. n. 20/2004 è essenzialmente dovuto al consumo di suolo del periodo 2004/2010 (riportato nei parziali dello stato attuale).

- **Commerciale:** Per questa funzione, la versione modificata delle tabelle in sede di istruttoria alle osservazioni, tiene conto del nuovo consumo di suolo del periodo 2004/2010 nello stato attuale, anziché in quello di progetto (come riportato sulle tabelle adottate con Del.C.C. n. 100/2011) in analogia a quanto detto per il residenziale e ferma restando l'invariabilità del dato di previsione. Nel commerciale è altresì confluita la voce "ristorazione", non presente fra le funzioni previste dall'art. 59 della L.R. 1/2005, specificando nella norma, ove occorrente, la superficie da destinare a tale specifica funzione. Il conformità al P.T.C. e al P.I.T., la funzione commerciale è stata inoltre suddivisa nelle due categorie di vendita. In particolare il dimensionamento dell'UTOE 8 previsto per la G.S.V. non incrementa il dato presente sul P.S. approvato con Del.C.C. n. 20/2004.

- **Direzionale:** Il calcolo dello stato attuale è effettuato attraverso l'individuazione degli A10 catastali del Comune. Il dato di partenza, misurato in vani, è tradotto in superficie considerando il vano medio (che per la zona censuaria 1 di Montecatini varia da mq. 7 a mq. 21) = mq. 16. Mediante l'utilizzo di software GIS è stata costruita la banca dati degli immobili con presenza di direzionale, assegnando ad ogni immobile un identificativo (l'ID/CAT) e, attraverso questo, l'UTOE di appartenenza. Il direzionale di previsione è stato calcolato applicando, per ogni UTOE, la stessa percentuale d'incremento sulla dotazione attuale riscontrata per il commerciale.

	Unità Misura	1. PIANACCI		
		Attuale	Progetto	Variatione
<b>Sup. Territoriale</b>	Ha	221,92		
<b>Totale Abitanti</b>	n	42	80	38
<b>Nuclei Familiari</b>	n	19	36	17
<b>RESIDENZIALE</b>	n	103	119	16
	mq	10.609	12.257	1.648
Da Recupero	n	0	16	16
	mq	0	1.648	1.648
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	0	0
	mq	0	0	0
<b>DIREZIONALE</b>	mq	0	0	0
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	mq	0	0	0
<b>COMMERCIALE</b>	mq	0	0	0
Fino alla media struttura di vendita	mq	0	0	0
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	n	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	0	0	0
Istruzione	mq	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	mq	0	0	0
Verde attrezzato	mq	0	0	0
Parcheggi	mq	0	0	0

	Unità Misura	2. NIEVOLE		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	142,5		
Totale Abitanti	n	602	724	122
Nuclei Familiari	n	270	325	55
RESIDENZIALE	n	104	202	98
	mq	10.694	20.806	10.112
Da Recupero	n	2	60	58
	mq	188	6.180	5.992
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	40	40
	mq	0	4.120	4.120
DIREZIONALE	mq	32	70	38
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	535	1.135	600
Fino alla media struttura di vendita	mq	535	1.135	600
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>81.580</b>	<b>309.874</b>	<b>228.294</b>
Istruzione	mq	10.433	10.433	0
Attrezzature di interesse comune	mq	0	61.579	61.579
Verde attrezzato	mq	70.422	176.747	106.325
Parcheggi	mq	725	11.145	10.420
Parco Ippoterapia	mq	0	49.970	49.970

	Unità Misura	3. TRE COLLI		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	526,35		
Totale Abitanti	n	397	437	40
Nuclei Familiari	n	178	196	18
RESIDENZIALE	n	140	162	22
	mq	14.420	16.686	2.266
Da Recupero	n	0	22	22
	mq	0	2.266	2.266
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	0	0
	mq	0	0	0
DIREZIONALE	mq	80	145	65
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	411	742	331
Fino alla media struttura di vendita	mq	411	742	331
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	37	57	20
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>8.438</b>	<b>8.550</b>	<b>112</b>
Istruzione	mq	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	mq	0	0	0
Verde attrezzato	mq	8.438	8.438	0
Parcheggi	mq	0	112	112

	Unità Misura	4. MONTECATINI ALTO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	251,36		
Totale Abitanti	n	785	867	82
Nuclei Familiari	n	352	389	37
RESIDENZIALE	n	444	501	57
	mq	45.732	51.603	5.871
Da Recupero	n	0	45	45
	mq	0	4.635	4.635
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	12	12
	mq	0	1.236	1.236
DIREZIONALE	mq	192	215	23
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	2.562	2.818	256
Fino alla media struttura di vendita	mq	2.562	2.818	256
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	78	85	7
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>77.241</b>	<b>84.352</b>	<b>7.110</b>
Istruzione	mq	1.320	1.320	0
Attrezzature di interesse comune	mq	57.320	57.320	0
Verde attrezzato	mq	15.131	18.491	3.360
Parcheggi	mq	3.471	7.221	3.750

	Unità Misura	5. MONTECATINI EST		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		94,09	
Totale Abitanti	n	3607	4261	654
Nuclei Familiari	n	1.617	1.911	293
RESIDENZIALE	n	1.520	1.774	254
	mq	156.591	182.722	26.131
Da Recupero	n	6	210	204
	mq	649	21.630	20.981
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	50	50
	mq	0	5.150	5.150
DIREZIONALE	mq	6.640	9.000	2.360
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	9.149	12.408	3.259
Fino alla media struttura di vendita	mq	9.149	12.408	3.259
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	2.571	3.767	1.196
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>86.576</b>	<b>179.753</b>	<b>93.177</b>
Istruzione	mq	55.564	60.977	5.413
Attrezzature di interesse comune	mq	8.598	11.617	3.019
Verde attrezzato	mq	10.612	13.354	2.742
Parcheggi	mq	11.802	33.805	22.003
Palazzo Congressi (presente nel PRG e confermato)	mq	0	60.000	60.000

	Unità Misura	6. MONTECATINI CENTRO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		160,42	
Totale Abitanti	n	4631	5411	780
Nuclei Familiari	n	2.077	2.426	350
RESIDENZIALE	n	1.894	2.194	300
	mq	195.082	225.982	30.900
Da Recupero	n	0	300	300
	mq	0	30.900	30.900
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	0	0
	mq	0	0	0
DIREZIONALE	mq	30.648	33.715	3.067
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	28.418	31.259	2.841
Fino alla media struttura di vendita	mq	28.418	31.259	2.841
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	8.474	12.416	3.942
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>1.024.878</b>	<b>1.162.397</b>	<b>137.520</b>
Istruzione	mq	22.760	21.375	-1.385
Attrezzature di interesse comune	mq	23.169	25.512	2.343
Verde attrezzato	mq	370.599	505.234	134.635
Parcheggi	mq	23.081	25.008	1.927
Area Termale (Ambito Sviluppo Termale)	mq	585.268	585.268	0

	Unità Misura	7. MONTECATINI OVEST		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		97,14	
Totale Abitanti	n	4128	4605	477
Nuclei Familiari	n	1.851	2.065	214
RESIDENZIALE	n	2.009	2.200	191
	mq	206.952	226.600	19.648
Da Recupero	n	9	130	121
	mq	876	13.390	12.514
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	11	80	69
	mq	1.106	8.240	7.134
DIREZIONALE	mq	2.336	2.510	174
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	5.522	5.923	401
Fino alla media struttura di vendita	mq	5.522	5.923	401
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>260.357</b>	<b>286.382</b>	<b>26.025</b>
Istruzione	mq	2.472	2.472	0
Attrezzature di interesse comune	mq	6.942	8.352	1.410
Verde attrezzato	mq	215.381	219.589	4.208
Parcheggi	mq	35.562	40.969	5.407
Polizia di Stato	mq	0	15.000	15.000



	Unità Misura	8. MARRUOTA/SALSERO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		105,41	
Totale Abitanti	n	6118	6954	836
Nuclei Familiari	n	2.743	3.118	375
RESIDENZIALE	n	2.777	3.116	339
	mq	286.038	320.948	34.910
Da Recupero	n	22	300	278
	mq	2.293	30.900	28.607
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	9	70	61
	mq	906	7.210	6.304
DIREZIONALE	mq	5.840	8.840	3.000
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	14.354	14.354	0
COMMERCIALE	mq	11.848	17.777	5.929
Fino alla media struttura di vendita	mq	11.848	15.277	3.429
Grande struttura di vendita	mq	0	2.500	2.500
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	217	217	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>149.519</b>	<b>214.062</b>	<b>64.543</b>
Istruzione	mq	17.015	44.105	27.090
Attrezzature di interesse comune	mq	14.192	21.117	6.925
Verde attrezzato	mq	81.096	89.125	8.029
Parcheggi	mq	37.215	59.715	22.500

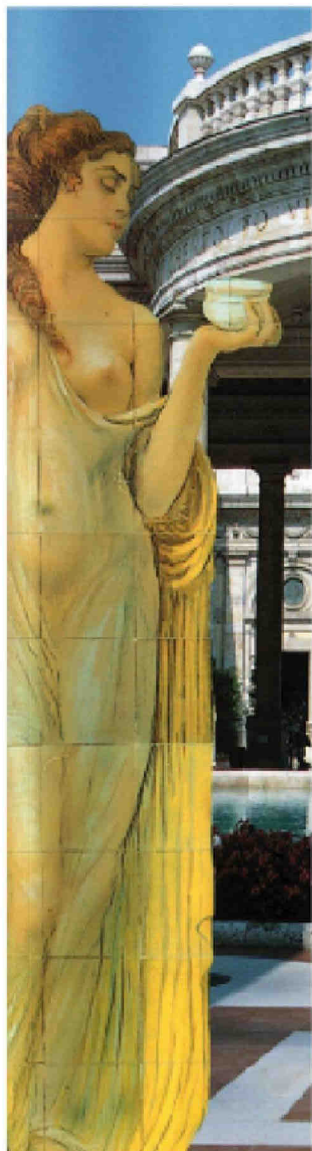
	Unità Misura	9. BISCOLLA		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		119,94	
Totale Abitanti	n	976	1043	67
Nuclei Familiari	n	438	468	30
RESIDENZIALE	n	428	564	136
	mq	44.073	58.092	14.019
Da Recupero	n	2	55	53
	mq	240	5.665	5.425
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	7	90	83
	mq	676	9.270	8.594
DIREZIONALE	mq	168	200	32
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	21.835	24.665	2.830
COMMERCIALE	mq	2.191	2.600	409
Fino alla media struttura di vendita	mq	2.191	2.600	409
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	0	120	120
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>50.196</b>	<b>263.012</b>	<b>212.816</b>
Istruzione	mq	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	mq	46.375	52.117	5.742
Verde attrezzato	mq	3.564	179.474	175.910
Parcheggi	mq	258	16.421	16.163
Deposito/Stoccaggio	mq	0	15.000	15.000

	Unità Misura	10. PUNTA SUD		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha		47,31	
Totale Abitanti	n	88	98	10
Nuclei Familiari	n	39	44	4
RESIDENZIALE	n	22	28	6
	mq	2.304	2.884	580
Da Recupero	n	0	4	4
	mq	38	412	374
Da Nuovo Consumo di Suolo	n	0	2	2
	mq	0	206	206
DIREZIONALE	mq	0	35	35
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	mq	0	0	0
COMMERCIALE	mq	548	1.100	552
Fino alla media struttura di vendita	mq	548	1.100	552
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
TURISTICO/RICETTIVO (Posti letto)	n	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	mq	<b>115.834</b>	<b>302.829</b>	<b>186.995</b>
Istruzione	mq	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	mq	0	4.364	4.364
Verde attrezzato	mq	115.834	295.831	179.997
Parcheggi	mq	0	2.634	2.634



# COMUNE DI MONTECATINI TERME

(Del. G. C. n. 313 del 26/10/2000)



# PIANO STRUTTURALE

## VARIANTE N. 1 PER:

ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE SOVRAORDINATE:

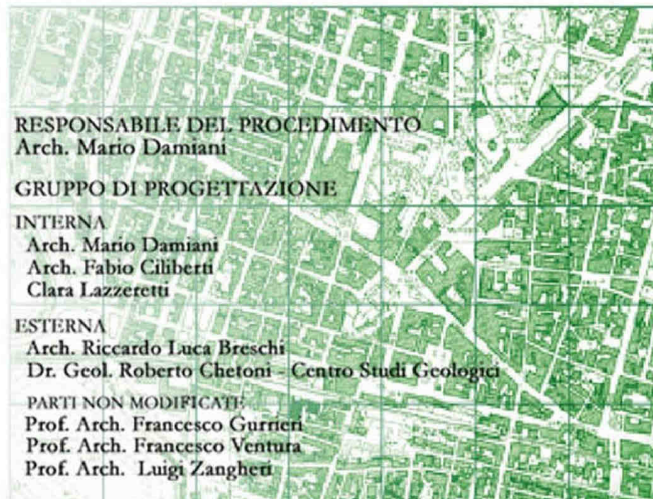
Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 e s.m. e i.

P.L.T. approvato con Del. C.R. 72 del 24 luglio 2007

P.T.C. Variante approvata con D.C.P. n. 123 del 21 aprile 2009

DEFINIZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA TERMALE  
(Riformulazione dei contenuti dell'art. 63 delle N.T.A.)

REVISIONE DELLA DINAMICA ALBERGHIERA  
(Modifica all'art. 15 delle N.T.A.)



ADOZIONE

Del. C.C. n. 100 del 19/12/2011

*QUADRO SINOTTICO DELLE PROPOSTE  
DI  
MODIFICA ALLA DISCIPLINA DI PIANO*

APPROVAZIONE



COMUNE DI MONTECATINI TERME

QUADRO SINOTTICO DELLE PROPOSTE DI MODIFICA ALLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 100/2011.

NTA ADOTTATE CON DEL.C.C. N. 100/2011	PROPOSTA DI MODIFICA	MOTIVAZIONE
<p><b>Art. 1 - FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE</b> [omissis] 4. Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. il Piano Strutturale contiene: [omissis] B) La strategia per lo sviluppo del territorio che individua e definisce: B.1) Obiettivi e indirizzi per la programmazione del governo del territorio. B.2) Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), al fine di assicurare l'equa distribuzione delle dotazioni per lo sviluppo. B.3) Il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi. B.4) Gli ambiti territoriali di competenza regionale e/o provinciale B.5) Gli indirizzi e le direttive agli atti di governo definiti dall'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi, come disposto dall'art. 53 comma 4 della L.R. 1/2005 e smi. B.6) I criteri per l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado. B.7) La disciplina della Valutazione Integrata, ex art. 14 della L.R. 1/2005 B.8) Le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico [omissis]</p>	<p><b>Art. 1 - FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE</b> [omissis] 4. Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. il Piano Strutturale contiene: [omissis] B) La strategia per lo sviluppo del territorio che individua e definisce: B.1) Obiettivi e indirizzi per la programmazione del governo del territorio. B.2) Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), al fine di assicurare l'equa distribuzione delle dotazioni per lo sviluppo. B.3) Il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi. B.4) Gli ambiti territoriali di competenza regionale e/o provinciale B.5) Gli indirizzi e le direttive agli atti di governo definiti dall'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi, come disposto dall'art. 53 comma 4 della L.R. 1/2005 e smi. B.6) I criteri per l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado. <del>B.7) La disciplina della Valutazione Integrata, ex art. 14 della L.R. 1/2005- (*)</del> B.8) Le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico [omissis]</p>	<p>(*)In accoglimento dell'osservazione n. 10, argomento 11 e adeguamento alla L.R. 6/2012 art. 89 modificativo dell'art. 53 L.R. 1/2005</p>
<p><b>Art. 6 EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE</b> 1. Il Piano Strutturale opera attraverso direttive, prescrizioni e vincoli agli atti di governo del territorio comunale, come definiti all'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi.[...omissis] 10. Non costituiscono variante al Piano Strutturale, a condizione che siano approvate dal Consiglio e rese pubbliche: - le modifiche al Quadro Conoscitivo conseguenti ad attività di monitoraggio o ad approfondimenti volti a rettifiche di meri errori o omissioni; - le modifiche atte al recepimento di disposizioni direttamente operanti sullo strumento di pianificazione, previa</p>	<p><b>Art. 6 EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE</b> 1. Il Piano Strutturale opera attraverso direttive, prescrizioni e vincoli agli atti di governo del territorio comunale, come definiti all'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi.[...omissis] 10. Non costituiscono variante al Piano Strutturale, a condizione che siano approvate dal Consiglio e rese pubbliche: - le modifiche al Quadro Conoscitivo conseguenti ad attività di monitoraggio o ad approfondimenti volti a rettifiche di meri errori o omissioni; - le modifiche atte al recepimento di disposizioni direttamente operanti sullo strumento di pianificazione, previa</p>	<p>(**) In accoglimento parziale dell'osservazione n. 5, che propone l'elaborazione normativa atta a consentire il recupero dell'area della Maona per finalità agrituristiche.</p>

<p>valutazione degli effetti da queste derivanti sul territorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- giustificati adeguamenti dei perimetri, di limitata entità e conseguenti ad approfondimenti conoscitivi delle estensioni per essi stabiliti nello Statuto, anche derivanti da atti di governo, che dimostrino la conformità ai principi statutari del P.S;</li> <li>- ferme restando le procedure previste dalla vigente legislazione di settore, fra gli adeguamenti di cui ai precedenti punti in elenco sono altresì annoverabili le rettifiche alla viabilità costituenti opere di adeguamento della rete stradale esistente.</li> </ul>	<p>valutazione degli effetti da queste derivanti sul territorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- giustificati adeguamenti dei perimetri, di limitata entità e conseguenti ad approfondimenti conoscitivi delle estensioni per essi stabiliti nello Statuto, anche derivanti da atti di governo, che dimostrino la conformità ai principi statutari del P.S;</li> <li>- ferme restando le procedure previste dalla vigente legislazione di settore, fra gli adeguamenti di cui ai precedenti punti in elenco sono altresì annoverabili le rettifiche alla viabilità costituenti opere di adeguamento della rete stradale esistente.</li> </ul> <p><i>11. Fatto salvo quanto stabilito al comma 6, le prescrizioni e regole contenute nel P.S. nonché le previsioni di localizzazione non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, di competenza del Regolamento Urbanistico.</i></p> <p><i>12. Ove necessario, l'atto di governo potrà apportare modifiche ai perimetri delle localizzazioni indicate dal P.S., alle seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>previa valutazione degli effetti che dalle modifiche derivino a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005 e smi;</i></li> <li>- <i>nel rispetto delle leggi vigenti, ivi inclusi i principi statutari e strategici del piano medesimo;</i></li> <li>- <i>tenuto conto della compatibilità fra le funzioni insediabili e/o insediate che derivi dalle suddette modifiche. (**)</i></li> </ul>	
<p><b>Art. 12 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI. OBIETTIVI GENERALI</b></p> <p>1. Il Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali di Montecatini Terme, individuato sulla Tav. P07, fa parte dell'insieme di elementi che in relazione fra loro costituiscono la specificità e l'identità ambientale del territorio comunale.[...omissis]</p> <p>7.10. Nuova Porta Ovest</p> <p>Alla Nuova Porta Ovest è affidata la testata ovest del sistema ambientale comunale, diventando una cerniera fra il corridoio ecologico a nord verso la collina e il Parco Termale e a sud, raccordandosi alla greenway del torrente Borra, fino all'Area Ippodromo e poi Biscolla e il Polo Sportivo.</p> <p>Quest'area prevede l'allontanamento delle attuali attività di distribuzione e il recupero dell'area a verde, con il rimontaggio del Portico del Manufatto neoclassico del Cambray Digny, simbolo della fondazione dei "Bagni di Montecatini".</p>	<p><b>Art. 12 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI. OBIETTIVI GENERALI</b></p> <p>1. Il Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali di Montecatini Terme, individuato sulla Tav. P07, fa parte dell'insieme di elementi che in relazione fra loro costituiscono la specificità e l'identità ambientale del territorio comunale.[...omissis]</p> <p>7.10. Nuova Porta Ovest</p> <p>Alla Nuova Porta Ovest è affidata la testata ovest del sistema ambientale comunale, diventando una cerniera fra il corridoio ecologico a nord verso la collina e il Parco Termale e a sud, raccordandosi alla greenway del torrente Borra, fino all'Area Ippodromo e poi Biscolla e il Polo Sportivo.</p> <p>Quest'area prevede <del>l'allontanamento delle attuali attività di distribuzione e</del> (***)il recupero dell'area a verde, con il rimontaggio del Portico del Manufatto neoclassico del Cambray Digny, simbolo della fondazione dei "Bagni di Montecatini".</p>	<p><b>(***)</b>In accoglimento dell'Osservazione n. 10, argomento 12) che propone la petizione dei cittadini presentata con PG n. 14821 del 19 Aprile 2011, finalizzata al mantenimento di un punto di vendita commerciale in via Lucchese</p>
<p><b>Art. 15 - IL PATRIMONIO TURISTICO/RICETTIVO</b></p> <p>15. 1. Generalità:</p> <p>L'attività turistico/ricettiva è considerata fondamentale per</p>	<p><b>Art. 15 - IL PATRIMONIO TURISTICO/RICETTIVO</b></p> <p>15. 1. Generalità:</p> <p>L'attività turistico/ricettiva è considerata fondamentale per l'equilibrio socio-economico della città e del suo territorio e</p>	<p><b>(1)</b> In accoglimento del contributo della Regione Toscana/Settore Pianificazione Terr.le n. 10543 del 13.3.2012, che invita ad eliminare qualunque riferimento alla</p>

<p>l'equilibrio socio-economico della città e del suo territorio e costituisce parte integrante del sistema funzionale del turismo come individuato al precedente art. 14.</p> <p>Il Piano Strutturale tutela e valorizza quindi il patrimonio turistico/ricettivo, favorendo azioni tendenti a migliorare la qualità ricettiva, incentivando a tal fine i miglioramenti, gli adeguamenti e la riqualificazione del patrimonio esistente. Su tali presupposti il Piano Strutturale fornisce con il presente art. 15 gli indirizzi da osservare nell'elaborazione del Regolamento Urbanistico (e, fino all'approvazione di quest'ultimo, di un'eventuale variante al P.R.G.).</p> <p><b>15.2 . Territorio comunale:</b> Su tutto il territorio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sarà privilegiata ,in luogo del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione d'insediamenti turistico/ricettivi interni ai sistemi insediativi come individuati sulla Tav. P10 ;</li> <li>• sarà favorito l'adeguamento qualitativo e quantitativo delle strutture ricettive, mediante l'incremento della dotazione di camere.</li> <li>• sarà idoneamente valutata (fermo restando il rispetto della specifica disciplina di settore applicabile) la possibilità di ammettere destinazioni complementari laddove se ne ravvisi la potenziale funzione d'incremento dei servizi turistici.</li> </ul> <p><b>15.3.- Ambito di "Accoglienza alberghiera"</b> La tavola P05 individua con perimetro blu l'ambito definito di accoglienza alberghiera (in quanto caratterizzato da una preponderante presenza del sistema turistico/ricettivo), all'interno del quale sarà favorito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili verso la destinazione a carattere turistico ricettiva e/o gli interventi che comportino l'aumento della dotazione di camere e delle connesse destinazioni complementari all'attività turistico - ricettiva in quanto stimate funzionali al suo incremento. A tal fine il Consiglio Comunale potrà anche disciplinare con apposita deliberazione particolari riduzioni del contributo di cui all'art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i.</p> <p><b>15.4. Riconversione dell'uso delle strutture ricettive (c.d. "svincolo alberghiero")</b></p> <p><b>15.4.1. Condizioni di accesso</b> Sarà confermato che all'esterno dell' ambito di "accoglienza alberghiera" è ammessa la riconversione dell'uso delle strutture ricettive in conformità alla disciplina applicabile nella zona e/o all'edificio che ne sono interessati.</p>	<p>costituisce parte integrante del sistema funzionale del turismo come individuato al precedente art. 14.</p> <p>Il Piano Strutturale tutela e valorizza quindi il patrimonio turistico/ricettivo, favorendo azioni tendenti a migliorare la qualità ricettiva, incentivando a tal fine i miglioramenti, gli adeguamenti e la riqualificazione del patrimonio esistente. Su tali presupposti il Piano Strutturale fornisce con il presente art. 15 gli indirizzi da osservare nell'elaborazione del Regolamento Urbanistico <del>(e, fino all'approvazione di quest'ultimo, di un'eventuale variante al P.R.G.)-</del> <b>(1)</b></p> <p><b>15.2 . Territorio comunale:</b> Su tutto il territorio comunale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sarà privilegiata, in luogo del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione d'insediamenti turistico/ricettivi interni ai sistemi insediativi come individuati sulla Tav. P10 ;</li> <li>• sarà favorito l'adeguamento qualitativo e quantitativo delle strutture ricettive, mediante l'incremento della dotazione di camere <i>e/o delle connesse funzioni complementari all'attività turistico - ricettiva in quanto stimate funzionali al suo incremento.</i></li> </ul> <p><i>A tal fine il Consiglio Comunale potrà anche disciplinare con apposita deliberazione particolari riduzioni del contributo di cui all'art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i. (2)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sarà idoneamente valutata (fermo restando il rispetto della specifica disciplina di settore applicabile) la possibilità di ammettere destinazioni complementari laddove se ne ravvisi la potenziale funzione d'incremento dei servizi turistici.</li> </ul> <p><b>15.3.- Ambito di "Accoglienza alberghiera"</b> La tavola P05 individua con perimetro blu l'ambito definito di accoglienza alberghiera (in quanto caratterizzato da una preponderante presenza del sistema turistico/ricettivo), all'interno del quale sarà favorito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili verso la destinazione a carattere turistico ricettiva. <del>e/o gli interventi che comportino l'aumento della dotazione di camere e delle connesse destinazioni complementari all'attività turistico - ricettiva in quanto stimate funzionali al suo incremento.</del> <i>A tal fine il Consiglio Comunale potrà anche disciplinare con apposita deliberazione particolari riduzioni del contributo di cui all'art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i. (2) [omissis...]</i></p> <p><b>15.4. Riconversione dell'uso delle strutture ricettive (c.d. "svincolo alberghiero")</b></p> <p><b>15.4.1. Condizioni di accesso</b></p>	<p><i>precedente disciplina di P.S. e ad una possibile variante al PRG vigente.</i></p> <p><b>(2)</b> <i>In accoglimento dell'osservazione 10, punto 4, che ritiene la disposizione proposta più consona all'intero patrimonio turistico/ricettivo della città, anziché al patrimonio in ambito di accoglienza alberghiera.</i></p> <p><b>(3).</b><i>In accoglimento dell'osservazione 4 che propone l'ammissibilità del ritorno all'originaria destinazione residenziale prescindendo da:</i> <i>a) inclusione dell'immobile nel perimetro dell'accoglienza alberghiera;</i> <i>b) dalle previsioni di zona omogenea;</i> <i>c) da piani attuativi.</i></p> <p><b>(4 )</b><i>In accoglimento Osservazione 10, punto 1</i></p> <p><b>(5)</b><i>In accoglimento dell'osservazione n. 10 punto 2 che propone di sostituire la locuzione "loro" con "entrata in vigore del RU".</i></p> <p><b>(6) )</b><i>In accoglimento parziale dell'osservazione n. 11 punto 3, che propone di ampliare con ulteriori fattispecie l'uso temporaneo delle strutture ricettive dismesse.</i></p> <p><b>(7)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione n. 10 punto 5 che rileva i refusi di riferimento e propone di specificare con più precisione la locuzione " destinazione residenziale d'origine"</i></p> <p><b>(8)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione n. 10 punto 3 che di propone di specificare con la negazione la disposizione.</i></p> <p><b>(9)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione n. 10 punto 6 che di propone di convertire l'obbligo di reperimento dello standard con una facoltà dell'Amministrazione da regolare con la convenzione.</i></p>
---	---	---

La predetta riconversione sarà altresì ammessa all'interno dell'ambito di "accoglienza alberghiera" in conformità alla disciplina che sarà introdotta nel R.U. (e fino alla conseguita efficacia del R.U. -all'occorrenza - in sede di variante al P.R.G.) alla luce dei seguenti indirizzi.

A tal fine l'ambito di "accoglienza alberghiera" è suddiviso in due sottozone all'interno delle quali sarà prevista differenziata disciplina:

- Area turistico/termale, di colore giallo, nella quale il patrimonio turistico/ricettivo è più direttamente connesso alle dinamiche dei sistemi termali come individuati all'art. 13.
- Area a prevalente vocazione turistico-ricettiva di colore verde [omissis]

Il Regolamento Urbanistico (o, fino alla sua conseguita efficacia, l'eventuale variante al P.R.G.) potrà disciplinare nel dettaglio le particolari fattispecie di utilizzazione temporanea diversa da quella turistico-ricettiva d'immobili per i quali al momento della loro entrata sia già cessata l'attività medesima e sia in corso di maturazione il periodo quinquennale di cui al presente comma 15.4.1

#### 15.4.2. Dimensionamenti.

Ai fini del dimensionamento previsto dal presente Piano Strutturale:

a) la superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali ottenute dagli svincoli di strutture turistico/ricettive sarà considerata "s.u.l. da recupero", come definita al successivo Art. 57 e sarà detratta da quella disponibile sulla corrispondente voce nella tabella dell'UTOE di riferimento;

b) sarà fatta eccezione (fermo il rispetto dei precedenti artt. 10.a, 10.b e 11) per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva che tornino alla destinazione d'uso residenziale d'origine, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi

[omissis]

Laddove la disciplina in questione sia stata anticipata da variante al P.R.G. quest'ultima dovrà prevedere una superficie utile lorda commisurata a cinque anni e al momento dell'entrata in vigore del R.U. sarà detratto quanto fino a quel momento sia stato utilizzato. Il Regolamento Urbanistico (o la sopra ricordata variante al P. R. G) individuerà [omissis]

Le unità immobiliari con destinazione residenziale non potranno avere di norma una superficie utile lorda inferiore a 85 mq., fatte salve particolari fattispecie che potranno essere individuate e disciplinate dal Regolamento urbanistico ( o fino alla sua

Sarà confermato che all'esterno dell'ambito di "accoglienza alberghiera" è ammessa la riconversione dell'uso delle strutture ricettive in conformità alla disciplina applicabile nella zona e/o all'edificio che ne sono interessati, *fermo restando che il ritorno alla destinazione residenziale preesistente, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi, anche in deroga alla previsione di zona e/o a piani attuativi, è consentito su tutto il territorio comunale, per gli edifici turistico/ricettivi con numero di camere non superiore a dieci. (3).*

La predetta riconversione sarà altresì ammessa all'interno dell'ambito di "accoglienza alberghiera" in conformità alla disciplina che sarà introdotta nel R.U. ~~(e fino alla conseguita efficacia del R.U. -all'occorrenza - in sede di variante al P.R.G.) (1)~~ alla luce dei seguenti indirizzi.

A tal fine l'ambito di "accoglienza alberghiera" è suddiviso in due sottozone all'interno delle quali sarà prevista differenziata disciplina:

- Area turistico/termale, di colore giallo, nella quale il patrimonio turistico/ricettivo è più direttamente connesso alle dinamiche dei sistemi termali come individuati all'art. 13.
- Area a prevalente vocazione turistico-ricettiva. di colore verde [omissis]

[omissis] Sarà consentito l'accesso al c.d. "svincolo alberghiero" per gli immobili ricadenti nella sottozona a prevalente vocazione ~~alberghiera~~ *turistico-ricettiva, (4)* solo agli edifici a destinazione turistico/ricettiva per i quali si possa documentalmente dimostrare (con esclusione di ogni altra ipotesi) che l'ultima azienda ivi insediata ha cessato l'attività da almeno 5 anni.

Il Regolamento Urbanistico ~~(o, fino alla sua conseguita efficacia, l'eventuale variante al P.R.G.) (1)~~ potrà disciplinare nel dettaglio le particolari fattispecie di utilizzazione temporanea diversa da quella turistico-ricettiva d'immobili per i quali al momento della loro entrata *in vigore del R.U. (5)* sia già cessata - *o successivamente a tale data venga a cessare* - l'attività medesima e sia in corso di maturazione il periodo quinquennale di cui al presente comma 15.4.1., *sulla base dei seguenti indirizzi:*

- a) favorire la custodia e la conservazione dell'immobile;*
- b) privilegiare le attività pubbliche o d'interesse*

*pubblico convenzionate con l'Amministrazione. (6)*

#### 15.4.2. Dimensionamenti.

Ai fini del dimensionamento previsto dal presente Piano Strutturale:

a) la superficie utile lorda delle unità immobiliari

<p>conseguita efficacia dalla variante al P.R.G. )</p> <p>15.5. Procedimento  Gli interventi edilizi previsti dai commi 15.3 e 15.4 saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire convenzionato. L'istanza di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dallo schema di convenzione da redigersi in conformità allo "schema tipo" che sarà approvato nelle forme di legge immediatamente dopo la conseguita efficacia del R.U. (o della variante al P.R.G.) [omissis]  Nei casi di c.d. "svincolo alberghiero" il Nucleo Tecnico di valutazione provvederà anche:</p> <p>a) a valutare la sussistenza dei presupposti per accedere di cui al precedente comma 15.4.1.;</p> <p>b) ad accertare disponibilità di superficie utile lorda nell'anno di riferimento di cui al precedente art.15.4.2 ;</p> <p>c) a rilasciare atto di assenso all'accesso al procedimento finalizzato a provvedere sull'istanza di rilascio del permesso di costruire che dovrà essere presentata entro e oltre i successivi 180 giorni dal rilascio dell'atto d'assenso (pena l'inefficacia di quest'ultimo). [omissis]</p> <p>Sarà in ogni caso interamente dovuta la dotazione di standard edilizio di parcheggio (c.d. "sosta stanziata") e ogni altro standard eventualmente dovuto (urbanistico, ogni altro standard specifico - ivi compreso quello di sosta di relazione per gli insediamenti commerciali - previsto dalla disciplina locale in funzione delle destinazioni o funzioni da assentire), fatti salvi eventuali procedure di monetizzazione degli stessi standard.</p> <p>15.6. Disciplina transitoria  [omissis] sarà data preferenza alle istanze che siano conformi alla disciplina risultante dal R.U. (o alla variante al P.R.G.) [omissis]</p>	<p>residenziali ottenute dagli svincoli di strutture turistico/ricettive sarà considerata "s.u.l. da recupero", come definita al successivo Art. 57 e sarà detratta da quella disponibile sulla corrispondente voce nella tabella dell'UTOE di riferimento;</p> <p>b) sarà fatta eccezione (fermo il rispetto <del>dei precedenti artt. 10-a, 10-b e 11 delle condizioni espresse al paragrafo 15.4.1 nell'area turistico/termale e nell'area a prevalente vocazione alberghiera(7)</del> ) per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva che tornino alla destinazione d'uso residenziale <del>d'origine preesistente(7)</del>, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi.  [omissis]  <del>Laddove la disciplina in questione sia stata anticipata da variante al P.R.G.—quest'ultima</del> Il <b>Regolamento Urbanistico (1)</b> dovrà prevedere una superficie utile lorda commisurata a cinque anni e al momento dell'entrata in vigore del R.U. sarà detratto quanto fino a quel momento sia stato utilizzato. Il Regolamento Urbanistico <del>(o la sopra ricordata variante al P. R. G.)</del> <b>(1)</b> individuerà [omissis]</p> <p>Le unità immobiliari con destinazione residenziale non potranno avere di norma una superficie utile lorda inferiore a 85 mq., fatte salve particolari fattispecie che potranno essere individuate e disciplinate dal Regolamento urbanistico <del>(o fino alla sua conseguita efficacia dalla variante al P.R.G.)</del> <b>(1)</b></p> <p>15.5. Procedimento  Gli interventi edilizi previsti dai commi 15.3 e 15.4 saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire convenzionato. L'istanza di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dallo schema di convenzione da redigersi in conformità allo "schema tipo" che sarà approvato nelle forme di legge immediatamente dopo la conseguita efficacia del R.U. <del>(o della variante al P.R.G.)</del> <b>(1)</b></p> <p>Nei casi di c.d. "svincolo alberghiero" il Nucleo Tecnico di valutazione provvederà anche:</p> <p>a) a valutare la sussistenza dei presupposti per accedere di cui al precedente <del>comma</del> <b>paragrafo</b> 15.4.1.;</p> <p>b) ad accertare disponibilità di superficie utile lorda nell'anno di riferimento di cui al precedente <del>art</del> <b>paragrafo</b> 15.4.2;</p> <p>c) a rilasciare atto di assenso all'accesso al procedimento finalizzato a provvedere sull'istanza di rilascio del permesso di costruire che dovrà essere presentata entro e <del>non</del> <b>(8)</b> oltre i successivi 180 giorni dal rilascio dell'atto d'assenso (pena l'inefficacia di quest'ultimo) [omissis]  <b>Fermo restando che</b> Ssarà in ogni caso interamente dovuta la</p>	
--	---	--



	<p>dotazione di <del>standard edilizio di aree a parcheggio per la</del> (c.d. "sosta stanziabile") <del>e ogni altro standard eventualmente dovuto (urbanistico, ogni altro standard specifico, e che eventuali ulteriori aree per la sosta dovranno essere reperite ove previste dalle specifiche discipline di settore in relazione alle destinazioni e/o funzioni da assentire</del> - ivi compreso quello <del>di per la</del> sosta di relazione <del>per</del> degli insediamenti commerciali - previsto dalla disciplina locale in funzione delle destinazioni o funzioni da assentire), <i>l'Amministrazione Comunale, nella convenzione propedeutica al rilascio del titolo edilizio potrà in ogni caso richiedere la dotazione di altro standard urbanistico specifico, ai sensi delle leggi vigenti e/o la riqualificazione di aree destinate all'uso pubblico, fatti salvi fatte salve eventuali procedure di monetizzazione degli stessi standard e/o degli interventi di riqualificazione. (9)</i></p> <p>15.6. Disciplina transitoria [omissis] sarà data preferenza alle istanze che siano conformi alla disciplina risultante dal R.U. <del>(o alla variante al P.R.G.) (1)</del> [omissis]</p>	
<p><b>Art. 24 - DIRETTIVE GENERALI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE</b> 4 - Su tutto il territorio comunale, per la realizzazione di nuovi punti di captazione delle acque sotterranee di falde freatiche e falde confinate, a qualunque uso siano esse adibite, si recepisce quanto prescritto dal R.D. 668/1920 e quanto stabilito all'art. 25 comma 3, 4 e 5.</p>	<p><b>Art. 24 - DIRETTIVE GENERALI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE</b> 4 - Su tutto il territorio comunale, per la realizzazione di nuovi punti di captazione delle acque sotterranee di falde freatiche e falde confinate, a qualunque uso siano esse adibite, si recepisce quanto prescritto dal <del>R.D. 668/1920 e quanto stabilito all'art. 25 comma 3, 4 e 5</del> <i>D.P.G.R. 426/2010(10)</i></p>	<p><b>(10)</b> In accoglimento del Contributo Regione Toscana /Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie</p>
<p><b>Art. 25 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE</b> 1 - La tutela delle falde termali del Bacino Idrologico di Montecatini è regolata dal DPGR 426/2010 che fissa i seguenti punti: a) la zona di rispetto così come definita dalla L.R. n° 38/2004 insiste sull'area di concessione mineraria rilasciata alle Terme di Montecatini con Decreto Dirigenziale n° 3247 del 08/07/2009; b) sono state individuate due zone di protezione ambientale definite nel DPGR 426/2010 zona A e zona B. Nella zona A è vietata l'esecuzione di perforazioni o pozzi per la ricerca di estrazione di acque o sostanze minerali; sono vietati scavi oltre i 3,5 m di profondità e di estensione oltre i 30 mq<sup>2</sup>; anche l'esecuzione di sondaggi geognostici dovrà essere realizzata con particolare attenzione a non immettere nel sottosuolo sostanze inquinanti, in ogni caso i sondaggi dovranno essere sigillati a compimento del saggio; dovranno essere ammesse modificazioni del suolo di modeste entità e che comunque dovranno non influire sul regime idrogeologico</p>	<p><b>Art. 25 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE : (11)</b> 1 - La tutela delle falde termali del Bacino Idrologico di Montecatini è regolata dal <del>DPGR 426/2010 che fissa i seguenti punti:</del> a) la zona di rispetto, così come definita dalla L.R. n° 38/2004, <i>che</i> insiste sull'area di concessione mineraria rilasciata alle Terme di Montecatini con Decreto Dirigenziale n° 3247 del 08/07/2009; b) <del>sono state individuate due</del> <i>le</i> zone di protezione ambientale definite nel DPGR 426/2010 zona A <i>e</i>, zona B <i>e</i> zona C. Nella zona A <del>è vietata non è consentita</del> l'esecuzione di perforazioni <i>geognostiche</i> o pozzi per la ricerca di <del>estrazione di acque o sostanze minerali a qualunque uso destinate; sono vietati l'esecuzione di</del> scavi <i>e sbancamenti</i> oltre i 3,5 m di profondità e <del>di estensione oltre i 30 mq<sup>2</sup>; di superficie anche l'esecuzione di sondaggi geognostici dovrà essere realizzata con particolare attenzione a non immettere nel sottosuolo sostanze inquinanti, in</del></p>	<p><b>(11)</b> In accoglimento del Contributo Regione Toscana /Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie</p>

naturale o costituire vie d'ingresso di inquinanti verso il sottosuolo. Nella zona B dovrà essere vietata l'esecuzione di perforazioni o pozzi profondi oltre gli 80 m per la ricerca ed estrazione delle acque o sostanze minerali; le perforazioni o pozzi che rientrino entro detto limite dovranno essere conformi e soggette ad autorizzazione secondo quanto prescritto dalla provincia di Pistoia; l'esecuzione di scavi o modificazioni del suolo di qualsiasi tipo è ammessa purché siano prese tutte le precauzioni da non influire sul regime idrogeologico naturale o che costituiscano vie d'ingresso preferenziale di inquinanti verso il sottosuolo.

c) L'Amministrazione comunale può, su motivata istanza, autorizzare l'esecuzione delle opere previste ai precedenti punti a) e b).

d) Qualunque altro lavoro a scopi diversi da quelli di cui ai precedenti punti a) e b) dovrà essere denunciato, un mese prima del suo inizio, all'ufficio tecnico del Comune, il quale potrà opporsi alla sua esecuzione, entro il termine suddetto, con decreto motivato provvisoriamente eseguibile.

~~ogni caso i sondaggi dovranno essere sigillati a compimento del saggio; dovranno essere ammesse modificazioni del suolo di modeste entità e che comunque dovranno non influire sul regime idrogeologico naturale o costituire vie d'ingresso di inquinanti verso il sottosuolo~~ dovranno essere supportati da apposite approfondite indagini geognostiche atte a dimostrare la non interferenza con la falda termale. I lavori di scavo oltre tali limiti dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza continua di un tecnico abilitato che sotto la propria responsabilità ne attesti la corrispondenza alle indagini ed al progetto; qualunque rinvenimento di acqua avente portata continua ed apprezzabile occorsa nel corso dei lavori dovrà essere sottoposta ad analisi chimico-fisica presso laboratorio certificato e ne dovrà essere data tempestiva comunicazione alle Autorità competenti; qualunque modificazione della morfologia del suolo, anche di modesta entità, sarà consentita purché sia impedita la creazione di vie preferenziali di ingresso nel sottosuolo di acque superficiali e/o di sostanze inquinanti. Nella zona B: ~~divrà essere vietata~~ l'esecuzione di perforazioni geognostiche o pozzi ~~profondi oltre gli 80 m~~ per la ricerca ed estrazione delle di acque o sostanze minerali a qualunque uso destinate; ~~le perforazioni o pozzi che rientrino entro detto limite dovranno essere conformi e soggette ad autorizzazione secondo quanto prescritto dalla provincia di Pistoia; l'esecuzione di scavi o modificazioni del suolo di qualsiasi tipo è ammessa purché siano prese tutte le precauzioni da non influire sul regime idrogeologico naturale o che costituiscano vie d'ingresso preferenziale di inquinanti verso il sottosuolo~~ è consentita purché la profondità del piano campagna non superi i 60 m; le perforazioni geognostiche a fine lavori dovranno essere opportunamente tamponate con argilla, bentonite o boiaccia cementizia; i pozzi per ricerche d'acqua dovranno essere eseguiti a regola d'arte garantendo la cementazione eseguita dal fondo dell'avampozzo per una profondità minima di 10 m dal p.c. e la separazione fra gli acquiferi incontrati. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza continua di un tecnico abilitato che sotto la propria responsabilità ne attesti la corrispondenza al progetto. I risultati della perforazione (stratigrafia e schema di completamento del pozzo) comprensivi di un'analisi chimico-fisica delle acque rinvenute eseguita presso laboratorio certificato, dovranno essere comunicati alle Autorità competenti. Sulla base delle caratteristiche delle acque rinvenute le Autorità competenti potranno disporre la chiusura mineraria del pozzo o l'esecuzione di monitoraggi periodici; le modificazioni della morfologia del suolo saranno consentite, purché, in ogni caso, non siano create vie preferenziali di ingresso nel sottosuolo di acque superficiali

	<p>e/o di sostanze inquinanti. Nella zona C: l'esecuzione di perforazioni geognostiche o pozzi per ricerca di acque a qualunque uso destinate è consentita purché la profondità massima raggiunta dal piano campagna non superi i 100 m; le perforazioni geognostiche a fine lavori dovranno essere opportunamente tamponate con argilla, bentonite o boiaccia cementizia; i pozzi per ricerche d'acqua dovranno essere eseguiti a regola d'arte garantendo la cementazione eseguita dal fondo dell'avampozzo per una profondità minima di 10 m dal p.c. e la separazione fra gli acquiferi incontrati. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza continua di un tecnico abilitato che sotto la propria responsabilità ne attesti la corrispondenza al progetto. I risultati della perforazione (stratigrafia e schema di completamento del pozzo) comprensivi di un'analisi chimico-fisica delle acque rinvenute, eseguita presso laboratorio certificato, dovranno essere comunicati alle Autorità competenti. Sulla base delle caratteristiche delle acque rinvenute le Autorità competenti potranno disporre la chiusura mineraria del pozzo o l'esecuzione di monitoraggi periodici.</p> <p><del>c) L'Amministrazione comunale può, su motivata istanza, autorizzare l'esecuzione delle opere previste ai precedenti punti a) e b).</del></p> <p><del>d) Qualunque altro lavoro a scopi diversi da quelli di cui ai precedenti punti a) e b) dovrà essere denunciato, un mese prima del suo inizio, all'ufficio tecnico del Comune, il quale potrà opporsi alla sua esecuzione, entro il termine suddetto, con decreto motivato provvisoriamente eseguibile.</del></p>	
<p><b>Art. 26 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE</b> 1 - Il campo termale è tutelato dal DPGR 426/2010 dove sono state individuate le zone di rispetto e protezione ambientale definite zona A e zona B, come visibile dalle carte allegate al DPGR 426/10, e nelle zone suddette valgono le norme proposte [omissis]</p>	<p><b>Art. 26 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE</b> 1 - Il campo termale è tutelato dal DPGR 426/2010 dove sono state individuate le zone di rispetto e protezione ambientale definite zona A e zona B, come visibile dalle carte allegate al DPGR 426/10, e nelle zone suddette valgono le <del>norme proposte</del> <b>prescrizioni di detta delibera</b> [omissis] <b>(11)</b></p>	<p><b>(11)</b> In accoglimento del Contributo Regione Toscana /Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie</p>
<p><b>Art. 45 - ATTIVITÀ AGRICOLE E AGRITURISTICHE</b> [omissis] - L'approvazione del programma è subordinata al preventivo parere della Commissione comunale per il paesaggio ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 e s.m.i., che ne valuterà la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico.</p>	<p><b>Art. 45 - ATTIVITÀ AGRICOLE E AGRITURISTICHE</b> [omissis] <del>L'approvazione del programma è subordinata al preventivo parere della Commissione comunale per il paesaggio ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 e s.m.i., che ne valuterà la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico</del> <b>(12)</b></p>	<p><b>(12)</b> In accoglimento dell'Osservazione n. 10, punto 7.3 che propone di abrogare il passaggio del P.A.M.A.A. dalla Commissione del Paesaggio per difetto di competenza della suddetta Commissione.</p>
<p><b>Art. 48 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI AL RU</b> [omissis] 1.5 In attuazione dell'obiettivo richiamato all'art. 47, comma 3 lett. g), Il Regolamento Urbanistico favorirà la riqualificazione edilizia e la rivitalizzazione urbanistica, anche ai sensi dell'art. 5 del P.I.T. e art. 53 del P.T.C mediante iniziative di Social</p>	<p><b>Art. 48 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI AL RU</b> [omissis] 1.5 In attuazione dell'obiettivo richiamato all'art. 47, comma 3 lett. g), Il Regolamento Urbanistico favorirà la riqualificazione edilizia e la rivitalizzazione urbanistica, anche ai sensi dell'art. 5 del P.I.T. e art. 53 del P.T.C mediante iniziative di Social</p>	<p><b>(13)</b> In accoglimento del contributo della Regione Toscana /Servizio Pianificazione Territoriale che, pur nella necessità manifestata dal Comune di mettere in campo strategie che possano semplificare e snellire i procedimenti legati al</p>

<p>Housing, volte a soddisfare la domanda abitativa di nuclei familiari a basso reddito, o attraverso iniziative atte a stimolare l'aggregazione sociale, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la formazione degli orti urbani, centri sociali e di accoglienza.</p> <p>2. Sempre per il perseguimento degli obiettivi indicati all'art. 47, il P. S. dispone le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. la crescita degli insediamenti, sarà contestuale alla dotazione dei servizi essenziali;</p> <p>b. è disincentivata la dispersione insediativa e la città diffusa particolarmente riferita agli agglomerati nastriformi lungo le strade; [omissis]</p> <p>[omissis] d La superficie utile lorda delle nuove unità immobiliari da ristrutturazione, ampliamento o nuovo consumo di suolo, come definite al successivo articolo 57, non potrà essere inferiore a 70 mq., fatto salvo quanto stabilito all'art. 15 e con la sola esclusione degli edifici di edilizia pubblica residenziale, limitatamente alle quote obbligatorie per legge.</p>	<p>Housing, volte a soddisfare la domanda abitativa di nuclei familiari a basso reddito, o attraverso iniziative atte a stimolare l'aggregazione sociale, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la formazione degli orti urbani, centri sociali e di accoglienza.</p> <p><i>1.6 In attuazione della disposizione di cui al comma 1.4, nella gestione degli insediamenti esistenti il Regolamento Urbanistico disciplinerà le categorie d'intervento, tenuto conto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- del valore storico-testimoniale degli immobili;</li> <li>- del grado di trasformabilità del contesto urbano di riferimento, affinché le trasformazioni non comportino alterazione del valore dell'impianto originario;</li> <li>- dell'incremento di carico urbanistico che le trasformazioni comportano e della conseguente attuazione dello standard urbanistico;</li> <li>- della compatibilità fra le funzioni insediabili e le funzioni presenti nel contesto di riferimento;</li> <li>- delle disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti, previste all'art. 37 della L.R. 1/2005 e smi e dal relativo regolamento attuativo. <b>(13)</b></li> </ul> <p>2. Sempre per il perseguimento degli obiettivi indicati all'art. 47, il P. S. dispone le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. la crescita degli insediamenti, sarà contestuale alla dotazione dei servizi essenziali;</p> <p>b. è disincentivata la dispersione insediativa e la città diffusa particolarmente riferita agli agglomerati nastriformi lungo le strade; [omissis]</p> <p>[omissis] d La superficie utile lorda delle nuove unità immobiliari da ristrutturazione, ampliamento o nuovo consumo di suolo, come definite al successivo articolo 57, non potrà essere inferiore a 70 mq., fatto salvo quanto stabilito all'art. 15 e con la sola esclusione degli edifici di edilizia pubblica residenziale, limitatamente alle quote obbligatorie per legge.</p> <p><i>" Il R.U. potrà disciplinare particolari fattispecie delle dimensioni minime delle unità abitative, tenuto conto, a titolo indicativo e non esaustivo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle peculiarità insediative nell'UTOE di riferimento;</li> <li>- dell'omogeneità con le tipologie abitative esistenti nel sistema insediativo di riferimento;</li> <li>- della tipicità dei caratteri costruttivi delle unità abitative nel sistema insediativo di riferimento. <b>(14)</b></li> </ul>	<p><i>recupero del P.E.E., in particolare quello alberghiero, propone l'introduzione di una norma d'indirizzo al R.U. atta a garantire la tutela del contesto urbano e/o l'impianto originario storicamente legato alla risorsa termale.</i></p> <p><b>(14)</b> <i>In accoglimento parziale dell'Osservazione n. 17 che propone di mantenere il parametro afferente al n. massimo di unità ammissibili previsto dallo strumento territoriale vigente, congiuntamente al novello parametro della superficie, al fine di preservare le tipicità costitutive degli immobili rispetto alla distribuzione territoriale.</i></p>
<p><b>Art. 52 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI</b> [omissis]</p> <p>5. Ferma restando l'articolazione territoriale prevista per la funzione commerciale nei P.R. e nei Progetti Speciali</p>	<p><b>Art. 52 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI</b> [omissis]</p> <p>5. Ferma restando l'articolazione territoriale prevista per la funzione commerciale nei P.R. e nei Progetti Speciali</p>	<p><b>(15)</b> <i>In accoglimento parziale dell'Osservazione 14 la quale, precisando che la localizzazione di grandi strutture di vendita. deve essere oggetto di</i></p>

<p>rappresentati sulla Tav. P.13, il P.S. ne demanda la disciplina all'approvazione del Regolamento Urbanistico, in ottemperanza alle vigenti leggi di settore ed altresì tenuto conto delle disposizioni agli artt. 14 e 15 del vigente P.I.T e dei seguenti criteri, per l'individuazione delle aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grado di definizione e di dotazione della rete infrastrutturale, delle attrezzature per la sosta e dei servizi pubblici, anche attraverso valutazioni sulle caratteristiche morfo/tipologiche della viabilità, dell'assetto della circolazione e dei flussi di traffico.</li> <li>- vocazione commerciale delle aree;</li> <li>- presenza di aree a valenza paesaggistico/ambientale;</li> <li>- valutazioni in merito al livello di emissioni inquinanti</li> </ul>	<p>rappresentati sulla Tav. P.13, il P.S. ne demanda la disciplina all'approvazione del Regolamento Urbanistico, in ottemperanza alle vigenti leggi di settore ed altresì tenuto conto delle disposizioni agli artt. 14 e 15 del vigente P.I.T e dei seguenti criteri, per l'individuazione delle aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grado di definizione e di dotazione della rete infrastrutturale, delle attrezzature per la sosta e dei servizi pubblici, anche attraverso valutazioni sulle caratteristiche morfo/tipologiche della viabilità, dell'assetto della circolazione e dei flussi di traffico.</li> <li>- vocazione commerciale delle aree;</li> <li>- presenza di aree a valenza paesaggistico/ambientale;</li> <li>- valutazioni in merito al livello di emissioni inquinanti</li> </ul> <p><i>6. In via preventiva alla localizzazione di grandi strutture di vendita, con riferimento alle disposizioni dell'art. 15 della disciplina del P.I.T. e all'art. 64 della disciplina del P.T.C., dovrà essere effettuata la concertazione con gli enti istituzionali competenti per ambito territoriale, al fine di ottimizzarne gli interventi di trasformazione, esperite ove occorrenti le procedure disposte al Tit. II, Capo I della L.R. 1/2005 e all'art. 54bis della presente disciplina . (15)</i></p>	<p><i>concertazione fra le parti sociali e le diverse amministrazioni territorialmente competenti, propone la rimozione della previsione insediativa della grande struttura di vendita nelle UTOE di P.S. ed in particolare nel dimensionamento dell'UTOE 8</i></p>
<p><b>Art. 55 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO</b> [omissis] 7. Ogni modifica al dimensionamento insediativo del vigente P.S. è sottoposta alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilegia il recupero del patrimonio esistente in luogo del nuovo consumo di suolo;</li> <li>- è commisurata alle più recenti dinamiche demografiche, sociali ed economiche;</li> <li>- è subordinata alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana, secondo la vigente legislazione nazionale e regionale; [omissis]</li> </ul>	<p><b>Art. 55 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO</b> [omissis] 7. Ogni modifica al dimensionamento insediativo del vigente P.S. è sottoposta alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilegia il recupero del patrimonio esistente in luogo del nuovo consumo di suolo;</li> <li>- è commisurata alle più recenti dinamiche demografiche, sociali ed economiche;</li> <li>- è subordinata alla valutazione <b>integrata (15)</b> degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana, secondo la vigente legislazione nazionale e regionale;</li> </ul>	<p><b>(15)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione 10, punto 11, che propone l'aggiornamento dei riferimenti normativi a seguito delle modifiche alla L.R. 1/2005, apportate con la L.R. 6/2012.</i></p>
<p><b>Art. 57 - UNITA TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b> [omissis] 4. La capacità insediativa definita al precedente comma è determinata e resta valida entro la dimensione territoriale dell'U.T.O.E. di competenza, fatta salva l'ammissibilità di motivate riallocazioni fra le U.T.O.E. 5, 6, 7, 8, 9 fino ad un massimo del 10% di ciascuna U.T.O.E.. 5. Le previsioni di trasformazione in ciascuna delle U.T.O.E. riportate sulla Tav. P13 sono subordinate alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, secondo le disposizioni del Tit. II, Capo I della L.R. 1/2005 e s.m.i.</p>	<p><b>Art. 57 - UNITA TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b> [omissis] 4. La capacità insediativa definita al precedente comma è determinata e resta valida entro la dimensione territoriale dell'U.T.O.E. di competenza, fatta salva l'ammissibilità di motivate riallocazioni <b>fra le U.T.O.E. 5, 6, 7, 8, 9 della medesima, alle seguenti condizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fra U.T.O.E. contigue;</li> <li>- attuabile nei sistemi insediativi definiti all'art. 47;</li> <li>- fino ad un incremento o decremento massimo complessivamente non superiore al 10% per ciascuna U.T.O.E.(16)</li> </ul>	<p><b>(16)</b> <i>In accoglimento parziale dell'Osservazione 3, , che propone l'ammissibilità della riallocazione insediativa anche per le UTOE che dalla norma approvata con Del.C.C. n. 20/2004 ne risultano escluse.</i> <b>(17)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione 10, punto 7.4, , che propone di adeguare le definizioni conformemente a quelle della L.R. 1/2005 e smi.</i> <b>(18)</b> <i>In accoglimento parziale dell'Osservazione 11, punto 4 che propone</i></p>

<p>[omissis]</p> <p>9. Ai fini del dimensionamento previsto dalle disposizioni del presente articolo si definisce [omissis]</p> <p>b.2 Sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente, come definito all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i.</p> <p>b.3 Ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente, come definito all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i. , fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso.[omissis]</p> <p>d. "Superficie per attività commerciali": la superficie di vendita del patrimonio edilizio commerciale esistente o del fabbisogno a destinazione commerciale, come definita nel Regolamento edilizio e realizzata mediante interventi:[omissis]</p> <p>d.3 sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente adibito alla funzione commerciale</p> <p>d.4 ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti il 20% del volume esistente adibito alla funzione commerciale, fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso, mentre non incidono sul dimensionamento le addizioni funzionali delle attività esistenti.</p> <p>[omissis]</p> <p>17. La quantità indicata al precedente comma è così articolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature Scolastiche: 4,5 mq/ab</li> <li>- Attrezzature Collettive: 4 mq/ab</li> <li>- Spazi pubblici attrezzati 1 2 mq/ab</li> <li>- Parcheggi 3,5 mq/ab</li> </ul>	<p>5. Le previsioni di trasformazione in ciascuna delle U.T.O.E. riportate sulla Tav. P13 sono subordinate alla valutazione <b>integrata (15)</b> degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, secondo le disposizioni del Tit. II, Capo I della L.R. 1/2005 e s.m.i.</p> <p>9. Ai fini del dimensionamento previsto dalle disposizioni del presente articolo si definisce:[omissis]</p> <p>b. "S.U.L. da recupero": la s.u.l., come definita dal Regolamento edilizio, conseguente a trasformazioni del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di:[omissis]</p> <p>b.2 Sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi <b>volumetrici eccedenti il 20% del volume esistente, come definito le addizioni funzionali, come definite</b> all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i.</p> <p>b.3 Ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi <b>volumetrici eccedenti il 20% del volume esistente, come definito le addizioni funzionali, come definite</b> all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i. , fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso.</p> <p>d. "Superficie per attività commerciali": la superficie di vendita del patrimonio edilizio commerciale esistente o del fabbisogno a destinazione commerciale, come definita nel Regolamento edilizio e realizzata mediante interventi:[omissis]</p> <p>d.3 sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi <b>il 20% del volume esistente adibito le addizioni funzionali, come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e smi adibiti</b> alla funzione commerciale.</p> <p>d.4 ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi <b>il 20% del volume esistente adibito le addizioni funzionali, come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e smi adibiti (17)</b> alla funzione commerciale, fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso, mentre non incidono sul dimensionamento le addizioni funzionali delle attività esistenti</p> <p>[omissis]</p> <p>17. La quantità indicata al precedente comma è così articolata:</p>	<p><i>una modifica alla norma, atta a stabilire che il dimensionamento edilizio da recupero ha mero valore tecnico e non normativo, escludendo dal computo dello stesso le superfici ottenute da ampliamenti generati con addizioni funzionali</i></p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attrezzature Scolastiche: 4,5 mq/ab</li> <li>- Attrezzature Collettive: 4 mq/ab</li> <li>- Spazi pubblici attrezzati 1 2 mq/ab</li> <li>- Parcheggi 3,5 mq/ab</li> </ul> <p><i>18. In attuazione dell'indirizzo all'art. 55 comma 7 primo punto in elenco, la capacità insediativa afferente alla s.u.l. da recupero stabilita sulle tabelle del dimensionamento delle U.T.O.E., è da ritenersi come quantità indicativa, ammettendosene l'esubero mediante prelievo dalla s.u.l. da nuovo consumo di suolo, nel rispetto della capacità insediativa complessiva delle singole funzioni ivi espresse(18)</i></p>	
<p><b>Art. 59 - U.T.O.E. 2, NIEVOLE</b> [omissis]  <b>Art. 61 - U.T.O.E. 4, MONTECATINI ALTO</b> [omissis]  <b>Art. 62 - U.T.O.E. 5, MONTECATINI EST</b> [omissis]</p>	<p>Modifiche alle tabelle del dimensionamento, conseguenti alla revisione dei refusi ortografici presenti(19)  <i>Il dettaggio delle correzioni è svolto nell'Allegato alla proposta di controdeduzione dell'osservazione n. 15</i></p>	<p><b>(19)</b> <i>In accoglimento parziale dell'Osservazione 15, che propone modifiche alle tabelle che risultano viziate da errori ortografici. i</i></p>
<p><b>Art. 63 - U.T.O.E. 6, MONTECATINI CENTRO</b> [omissis]  5. Indirizzi per l'attuazione dell' A.S.T. (Ambito di Sviluppo Termale).  a) L'area termale denominata Ambito di Sviluppo Termale (A.S.T.), è individuata con apposito perimetro sulla Tav. P13. All'interno dell'A.S.T. gli interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia sono ammessi solo previa approvazione di Piani Attuativi.  b) Il regolamento urbanistico (e fino alla sua approvazione un'eventuale variante al P.R.G.) disciplina gli interventi dell'A.S.T. sulla base delle seguenti disposizioni:</p>	<p><b>Art. 63 - U.T.O.E. 6, MONTECATINI CENTRO</b> [omissis]  a) <i>Si definisce Ambito di sviluppo termale (A.S.T.) la porzione del territorio comunale caratterizzata dalla prevalenza della funzione termale e finalizzata al potenziamento dell'offerta turistico/termale, L'area termale denominata Ambito di Sviluppo Termale (A.S.T.), è individuata con apposito perimetro sulla Tav. P13. All'interno dell'A.S.T. gli interventi sono orientati alla tutela e alla valorizzazione della qualità complessiva del contesto di riferimento attraverso:</i>  - <i>il potenziamento dei caratteri identitari dell'attività termale e degli elementi funzionali a questa connessi, costituenti il sistema funzionale del turismo di cui all'art. 14 nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 10, 12 e 13;</i>  - <i>l'integrazione di funzioni compatibili con l'attività termale;</i>  - <i>la riqualificazione del patrimonio esistente e del suo rapporto con il paesaggio termale.</i>  <i>A tal fine, all'interno dell'A.S.T. gli interventi (20) di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia sono ammessi solo previa approvazione di Piani Attuativi.</i>  b) Il regolamento urbanistico <del>(e fino alla sua approvazione un'eventuale variante al P.R.G.)</del> <b>(21)</b> disciplina gli interventi dell'A.S.T. sulla base delle seguenti disposizioni:</p>	<p><b>(20)</b> <i>In accoglimento del contributo della Regione Toscana /Settore Pianificazione Territoriale, che, relativamente alla sostituzione del P.R.A.T. con l'A.S.T. sottolinea comunque l'importanza di garantire omogeneità degli interventi, fissando regole e criteri all'interno del RU che, pur utilizzando procedure più semplificate, ne garantiscano la qualità complessiva all'interno del contesto urbano.</i></p> <p><b>(21)</b> <i>In accoglimento del contributo della Regione Toscana/Settore Pianificazione Terr.le n. 10543 del 13.3.2012, che invita ad eliminare qualunque riferimento alla precedente disciplina di P.S. e ad una possibile variante al PRG vigente.</i></p>
<p><b>Art. 64 - U.T.O.E. 7, MONTECATINI OVEST</b> [omissis]  5. Indirizzi per l'attuazione dell'Area Porta Ovest (Progetto Speciale)  a) Obiettivo del progetto è la creazione di una "pausa" urbana, un giardino, una macchia di verde, recuperando almeno in parte l'area, attualmente afferente al supermercato, da ricollocare</p>	<p><b>Art. 64 - U.T.O.E. 7, MONTECATINI OVEST</b> [omissis]  5. Indirizzi per l'attuazione dell'Area Porta Ovest (Progetto Speciale)  a) Obiettivo del progetto è la creazione di una "pausa" urbana, un giardino, una macchia di verde, recuperando almeno in parte l'area, attualmente afferente al supermercato, <del>da ricollocare</del></p>	<p><b>(22)</b> <i>In accoglimento dell'Osservazione n. 10, argomento 12) che propone la petizione dei cittadini presentata con PG n. 14821 del 19 Aprile 2011, finalizzata al mantenimento di un punto di vendita commerciale in via Lucchese.</i></p>

<p>altrove; su questa nuova superficie verde potrebbe essere rimontato (per “anastilosi”) e ricomposto il portico della chiesa del Digny.</p> <p>b) Nella sistemazione dell’area Nuova Porta Ovest, potrà essere confermata una volumetria edificatoria residuale, di qualità architettonica, non superiore al 35%</p>	<p><del>altrove</del>; su questa nuova superficie verde potrebbe essere rimontato (per “anastilosi”) e ricomposto il portico della chiesa del Digny.</p> <p>b) <del>N-Il progetto</del> della sistemazione dell’area Nuova Porta Ovest, <i>previa idonea valutazione del rapporto fra le funzioni ivi insediate e l’U.T.O.E. di riferimento</i>, potrà <del>essere confermata una</del> <i>prevedere interventi di qualità architettonica integrati con la progettazione degli spazi aperti, di categoria fino alla ristrutturazione urbanistica, con riorganizzazione della volumetria e modifica della capacità commerciale edificatoria residuale esistenti, di qualità architettonica, non superiore al 35%</i></p> <p>c) <i>Preliminarmente alla redazione del progetto dovranno altresì essere effettuate idonee valutazioni sulla necessità di reperimento dello standard urbanistico, dei parcheggi, sul sistema del traffico e sugli altri elementi riferiti alla relazione fra la Porta Ovest e la Città. (22)</i></p> <p>Per l’UTOE 7 inoltre sono state apportate modifiche alla tabella del dimensionamento, conseguenti alla revisione dei refusi ortografici presenti(19)</p>	
<p><b>Art. 65 - U.T.O.E. 8, MARRUOTA/SALSERO</b> [omissis]</p> <p>5. Indirizzi per il recupero dell’Area Kartos / Polo Scolastico (PR3)</p> <p>a) Si tratta di un’area già interessata da attività produttiva oggi sottoutilizzata (Kartos), attorno alla quale è andato formandosi un quartiere prettamente residenziale eterogeneo la cui soluzione di continuità è costituita unicamente dall’attiguo plesso scolastico, che il P.S. ritiene idonea alla costituzione in zona rappresentativa, capace di accogliere attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico. Inoltre, la movimentazione scolastica consiglia di riorganizzare in un unico “polo” la funzione didattica presente anche in altre U.T.O.E., liberando il centro dal pesante pendolarismo. Ciò consentirà di unificare vari servizi, eliminando diseconomie pubbliche e private.</p> <p>b) Nell’area potrà essere applicata la disciplina delineata all’art. 54bis, entro la quale perseguire l’equa distribuzione dei diritti edificatori delle proprietà interessate dagli interventi, tenuto conto delle condizioni fisiche delle aree, delle prescrizioni e dei vincoli derivanti dalla vigente legislazione e dagli strumenti sovraordinati, nonché dal perseguimento dell’interesse pubblico.</p> <p>c) Le destinazioni d’uso potranno essere sviluppate per ambiti commerciali e artigianali di servizio; potranno altresì essere inserite destinazioni direzionali e residenziali. Inoltre, saranno</p>	<p><b>Art. 65 - U.T.O.E. 8, MARRUOTA/SALSERO</b> [omissis]</p> <p>5. Indirizzi per il recupero dell’Area Kartos / <del>Polo Scolastico</del>-(PR3) <b>(23)</b></p> <p>a) Si tratta di un’area già interessata da attività produttiva oggi sottoutilizzata (<del>Kartos</del>), <del>attorno alla quale è andato formandosi un quartiere prettamente residenziale eterogeneo la cui soluzione di continuità è costituita unicamente dall’attiguo plesso scolastico, che il P.S. ritiene idonea alla costituzione in zona rappresentativa, capace di accogliere attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico. Inoltre, la movimentazione scolastica consiglia di riorganizzare in un unico “polo” la funzione didattica presente anche in altre U.T.O.E., liberando il centro dal pesante pendolarismo. Ciò consentirà di unificare vari servizi, eliminando diseconomie pubbliche e private.</del></p> <p>b) <del>Nell’area</del> <i>L’area potrà essere applicata si presta la disciplina delineata all’art. 54bis, entro la quale perseguire l’equa distribuzione dei diritti edificatori delle proprietà interessate dagli interventi, tenuto conto delle condizioni fisiche delle aree, delle prescrizioni e dei vincoli derivanti dalla vigente legislazione e dagli strumenti sovraordinati, nonché dal perseguimento dell’interesse pubblico a costituirsi in zona rappresentativa, capace di accogliere attività da centro civico, con uffici, attività</i></p>	<p><b>(23)</b> <i>In accoglimento dell’Osservazione n. 10, argomento 10) che propone il ritorno allo stato approvato con Del.C.C. n. 20/2004, considerata l’intervenuta legge finanziaria regionale, il novello indirizzo politico e il mancato accordo perequativo fra le parti.</i></p>



possibili inserimenti di attività pubbliche o di interesse pubblico, quali, solo a titolo esemplificativo ma non esaustivo uffici postali, sportelli bancari, attrezzature sanitarie, poliambulatori con strutture diagnostiche, ecc., fermo restando che una significativa porzione della superficie territoriale dell'ambito dovrà essere destinata alla riqualificazione ed ampliamento del plesso scolastico.

d) Per il presente ambito, il Regolamento Urbanistico definirà:

- l'eventuale suddivisione in comparti di trasformazione, costituenti i settori minimi d'intervento;
- le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie ammissibili;
- le categorie d'intervento ammissibili per ogni eventuale comparto di suddivisione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto
- la disciplina per la realizzazione degli standard;
- l'eventuale disciplina per il trasferimento dei diritti edificatori;
- l'ammissibilità di attuazione in tempi differenziati delle previsioni di ogni comparto eventualmente incluso nel presente ambito.
- altre disposizioni ritenute congrue per la definizione delle trasformazioni.

e) Potranno edificarsi nuovi corpi di fabbrica, in ampliamento a quelli esistenti, comunque destinabili alle attività connesse all'attività scolastica.[omissis]

*di business, studi, residenza. Può costituire un segnale urbano importante, ad esempio mediante una "piastra edilizia" sollevata da terra e da alcuni volumi ben verticalizzati ("torri"). La Kartos è stata insediata in questo ambito costituendo un nucleo attorno al quale è andato formandosi un quartiere prettamente residenziale, la cui soluzione di continuità è costituita unicamente dall'attiguo plesso scolastico.*

*Questa evidente disarmonia urbanistica, unitamente alla necessità di dotare di servizi il quartiere stesso, suggeriscono la necessità di convertire l'area ad altri usi, cercando di qualificare iconograficamente il contesto per sottrarlo ad un anonimo che renderebbe affine a tanti luoghi non qualificati.*

*Pertanto in quest'area si potrà intervenire con:*

*Si interverrà con "ristrutturazione edilizia e urbanistica" (ex L.R. vigente).*

c) Le destinazioni d'uso potranno essere sviluppate per ambiti commerciali e artigianali di servizio; potranno altresì essere inserite destinazioni direzionali e residenziali. Inoltre, saranno possibili inserimenti di attività pubbliche o di interesse pubblico, quali, solo a titolo ~~esemplificativo ma non esaustivo~~ *di esempio:* uffici postali, sportelli bancari, attrezzature sanitarie, poliambulatori con strutture diagnostiche, ecc., ~~fermo restando che una significativa porzione della superficie territoriale dell'ambito dovrà essere destinata alla riqualificazione ed ampliamento del plesso scolastico.~~

~~d) Per il presente ambito, il Regolamento Urbanistico definirà:~~

- ~~- l'eventuale suddivisione in comparti di trasformazione, costituenti i settori minimi d'intervento;~~
- ~~- le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie ammissibili;~~
- ~~- le categorie d'intervento ammissibili per ogni eventuale comparto di suddivisione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto~~
- ~~- la disciplina per la realizzazione degli standard;~~
- ~~- l'eventuale disciplina per il trasferimento dei diritti edificatori;~~
- ~~- l'ammissibilità di attuazione in tempi differenziati delle previsioni di ogni comparto eventualmente incluso nel presente ambito.~~
- ~~- altre disposizioni ritenute congrue per la definizione delle trasformazioni.~~

~~e) Potranno edificarsi nuovi corpi di fabbrica, in ampliamento a quelli esistenti, comunque destinabili alle attività connesse all'attività scolastica.~~

*5bis. Indirizzi per il recupero dell'Area "Polo Didattico" (PR4-F)*

*La necessità di liberare dal centro (zona alberghiera) il pesante pendolarismo e la movimentazione scolastica consiglia di*

	<p><i>riorganizzare in un unico “polo” la funzione. Ciò consentirà di unificare vari servizi, eliminando diseconomie pubbliche e private.</i></p> <p><i>Pertanto in quest’area si potrà intervenire con:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La ristrutturazione edilizia ex Legge regionale vigente, per tutte le aree e fabbricati del complesso nell’ambito delle destinazioni esistenti, che potrà essere attuata con intervento diretto;</i></li> <li>- <i>La ristrutturazione urbanistica ex Legge regionale vigente, per gli interventi con l’inserimento di nuove strutture da attuarsi tramite piano di recupero. Il piano di recupero, che per le sue finalità riguarda una zona ad attività scolastica di interesse pubblico, dovrà contenere le superfici coperte, fermo restando il rispetto delle superfici permeabili e la dotazione di parcheggi. Potranno edificarsi nuovi corpi di fabbrica, comunque destinabili alle attività direttamente o indirettamente connesse all’attività scolastica, in ampliamento a quelli esistenti .</i></li> </ul> <p>Per l’UTOE 8 inoltre sono state apportate modifiche alla tabella del dimensionamento, conseguenti alla revisione dei refusi ortografici presenti<b>(19)</b></p>	
<p><b>Art. 66 - U.T.O.E. 9, BISCOLLA</b> <b>Art. 67 - U.T.O.E. 10, PUNTA SUD</b></p>	<p>Modifiche alle tabelle del dimensionamento, conseguenti alla revisione dei refusi ortografici presenti<b>(19)</b> <i>Il dettaglio delle correzioni è svolto nell’Allegato alla proposta di controdeduzione dell’osservazione n. 15</i></p>	<p><b>(19)</b> <i>In accoglimento parziale dell’Osservazione 15, che propone modifiche alle tabelle che risultano viziate da errori ortografici. i</i></p>
<p><b>Art. 70 - LA FERROVIA E IL SUO INTERRAMENTO</b> Il Piano Strutturale recepisce il contenuto dell’art. 75 comma 3 del vigente P.T.C. 2. Il P.S. recepisce altresì il “Protocollo d’Intesa” 17 marzo 2003 per il potenziamento della tratta ferroviaria Pistoia-Lucca, sottoscritto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Pistoia e altri ed il Protocollo d’intesa del 17.11.2008 firmato a Pistoia dalla Regione Toscana, da Ferrovie dello Stato e dal Ministero dei Trasporti, quale stralcio minimo funzionale per il raddoppio della tratta Pistoia - Montecatini Terme utilizzando l’infrastruttura esistente [omissis]</p>	<p><b>Art. 70 - LA FERROVIA E IL SUO INTERRAMENTO</b> Il Piano Strutturale recepisce il contenuto dell’art. 75 comma 3 del vigente P.T.C. 2. Il P.S. recepisce altresì: <i>a)</i> il “Protocollo d’Intesa” 17 marzo 2003 per il potenziamento della tratta ferroviaria Pistoia-Lucca, sottoscritto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Pistoia e altri; ed <i>b)</i> il Protocollo d’intesa del 17.11.2008 firmato a Pistoia dalla Regione Toscana, da Ferrovie dello Stato e dal Ministero dei Trasporti, quale stralcio minimo funzionale per il raddoppio della tratta Pistoia - Montecatini Terme utilizzando l’infrastruttura esistente; <i>c) gli ambiti di salvaguardia previsti dall’art. 9, c.4 del P.I.T.</i> <b>(24)</b></p>	<p><b>(24)</b> <i>In accoglimento del contributo della Regione Toscana / Settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio, che propone di recepire nel P.S. gli ambiti di salvaguardia previsti dall’art. 9 c. 4 del P.I.T. vigente (fasce di rispetto di m. 30 sulle ferrovie esistenti o sui progetti approvati).</i></p>