



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 Lazzeretti

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



APPROVAZIONE:
Deliberazione n. 20/2004

RELAZIONE GENERALE

INDICE

1. Premessa	p. 2
2. Il Quadro Istituzionale	p. 3
3. Il Quadro Conoscitivo	p. 9
3.1 Risorse Ambientali	p. 14
4. Sistema Insediativo, Sviluppo Urbano e Ter- ritori.....	p. 15
4.1 Il patrimonio alberghiero	p. 44
4.2 Vincoli, Piani, Studi e Contributi	p. 52
4.3 L'identità Termale di Montecatini Terme.....	p. 68
4.4 Demografia e Sistema Economico Produttivo.....	p. 79
4.5 Risorse Culturali	p. 80
4.6 Il Sistema Agricolo	p. 80
4.7 Il Sistema della Mobilità	p. 81
5. Il Progetto	p. 83
5.1 Sistemi Territoriali	p. 83
5.2 Tutela e Miglioramento Territoriale	p. 86
5.3 Identità Territoriali	p. 88
5.4 Pianificazione Territoriale e Sviluppo inse- diativo	p. 88
5.5 Gli Ambiti di Paesaggio	p. 89
5.6 Infrastrutture per la Mobilità	p. 90
5.7 Il Territorio Rurale	p. 91
5.8 Sistemi Funzionali	p. 91
5.9 Stato di Concessione in corso	p. 93
6. La Valutazione	p. 94

1. PREMESSA

Il Piano Strutturale del Comune di Montecatini Terme è l'atto fondamentale preposto alle indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, subordinato alle indicazioni e alle prescrizioni del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia) e al P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana).

Il Piano Strutturale contiene:

- a) il Quadro Conoscitivo
- b) gli Obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale
- c) la individuazione dei sistemi e sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi
- d) la valutazione degli effetti ambientali, V.E.A.
- e) gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale
- f) gli indirizzi programmatici
- g) le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico
- h) lo Statuto dei luoghi
- i) il quadro delle attività svolte sul territorio al fine di riequilibrio e riorganizzazione dei tempi e della mobilità
- l) criteri e ambiti localizzativi. L'intera materia è prescrittivamente riassunta nelle Norme di Attuazione (N.T.A.)

2. IL QUADRO ISTITUZIONALE

a) il Piano Strutturale si conforma al quadro normativo regionale, nonché al ruolo e agli strumenti affidati alle Province.

È comunque opinione ricondursi all'Art. 128 della Costituzione e alla legge 142/1990 relativa all'Ordinamento delle autonomie locali.

Come è richiamato all'Art. 1.1 della "Relazione" del P.T.C.P., l'ordinamento delle autonomie locali definito dalla L. 142/1990 è stato successivamente integrato dalla L. 7 Giugno 1991, n.182, recante "Norme per lo svolgimento delle elezioni dei consigli provinciali, comunali e circoscrizionali", dalla L. 25 Marzo 1993, n. 81, recante "Elezione diretta del Sindaco, del Presidente della Provincia, del Consiglio comunale e del Consiglio provinciale", e soprattutto dalla L. 15 Marzo 1997, n. 59, recante "Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle Regioni ed enti locali [...]", dalla L. 15 Maggio 1997, n. 127, recante "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, emanato in attuazione di deleghe conferite dalla citata L. 59/1997, recante "Ulteriore conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli enti locali", e infine dalla L. 3 Agosto 1999, n. 265, recante "Disposizioni in materia di autonomia e ordinamento degli enti locali, nonché modifiche alla L. 8 Giugno 1990, n. 142" con il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 è stato riordinato in un testo unico il sopra richiamato complesso normativo.

b) La collaborazione e il rapporto Comune/Provincia. Possiamo richiamare quanto indicato nella Relazione del P.T.C. relativamente al principio generale di sussidiarietà. Vi si richiama che L'art. 19 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 dispone che la provincia, in colla-

borazione con i comuni e sulla base di programmi, promuove e coordina attività nonché realizza opere di rilevante interesse provinciale sia nel settore economico, produttivo, commerciale e turistico, sia in quello sociale, culturale e sportivo.

L'articolo 3b del Trattato dell'Unione Europea (il famoso trattato di Maastricht sottoscritto il 7 Febbraio 1992) afferma che: "la Comunità interviene entro i limiti dei poteri ad essa conferiti da questo Trattato e degli obiettivi ad essa assegnati. Nei campi che non ricadono nella sua esclusiva competenza la comunità interviene, in accordo con il principio di sussidiarietà, solo se, e fino a dove, gli obiettivi delle azioni proposte non possono essere sufficientemente raggiunti dagli Stati membri e, a causa della loro scala o dei loro effetti, possono essere raggiunti meglio dalla Comunità".

c) L'attività pianificatoria comunale è subordinata a quella provinciale e da questa ha assunto, specificandone gli obiettivi, gli indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare:

- le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;
- la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;
- le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;
- le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali.

d) Il conformarsi dell'atto comunale (P.S.) alla pianificazione provinciale. Il presupposto del rapporto Comune/Provincia, è quello della compatibilità degli atti di piano comunale con gli strumenti e gli obiettivi del P.T.C..

Nella razionale gerarchia degli atti e dei compiti, infatti, è opportuno tener presente che l'art. 20 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 dispone che "la legge regionale detta le procedure di approvazione nonché

norme che assicurino il concorso dei comuni alla formazione dei programmi pluriennali e dei piani territoriali di coordinamento” provinciali. Esso, quindi, si limita a ribadire che spetta alla legge regionale stabilire le procedure di approvazione degli strumenti provinciali di pianificazione e di programmazione.

L’art. 20 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 dispone che “ai fini del coordinamento e dell’approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia esercita le funzioni ad essa attribuite dalla regione ed ha, in ogni caso, il compito di accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento”.

e) I Principi generali della pianificazione, si conformano a quelli generali della legge n. 5/1995 (presenti anche per il P.T.C.):

e1. Gli atti di programmazione e di pianificazione territoriale assicurano l’adempimento delle finalità previste dalle leggi nazionali e regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

e2. Nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

e3. Nuovi impegni del suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Devono comunque concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assi territoriali nel loro insieme ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

e4. I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire:

l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.

e5. Deve essere altresì garantita una corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, che non induca necessità di mobilità.

e6. Tutti i livelli di piano previsti dalla presente legge inquadrano prioritariamente invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile [...].

f) I contenuti specifici del Piano Strutturale.

I contenuti gli indirizzi e i criteri sono rilevati dall'Art. 23 della legge n. 5/1995 e sono i seguenti:

- il quadro conoscitivo dettagliato, al livello comunale, delle risorse individuate dal P.T.C.; la ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.;
 - gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale anche tenendo conto dell'esigenza dell'organizzazione programmata dei tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini, nel perseguimento delle finalità indicate nell'art. 5, comma 5 bis;
 - la individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi;
 - gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'articolo 32;
 - gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale P.R.G.;
- gli indirizzi programmatici per la sua attuazione.

Le salvaguardie, di durata comunque non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del regolamento urbanistico;

lo statuto dei luoghi che raccoglie gli elementi dell'inquadramento previsto al comma 6 dell'art. 5, nell'ambito dei sistemi ambientali con particolare ri-

ferimento ai bacini idrografici e dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani.

Il quadro conoscitivo delle attività svolte sul territorio al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità.

Gli indirizzi e i parametri di cui al secondo comma, lett. e), consistono, in particolare:

- nella individuazione delle invarianti ai sensi dell'articolo 5, sesto comma, attraverso la definizione dei criteri e della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali, anche in riferimento a ciascuna delle unità territoriali suddette o a parti di esse;

delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali ai sensi dell'articolo 1/bis della legge 8 agosto 1985, n. 431.

- nella divisione del territorio comunale in unità territoriali organiche elementari;

- nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna unità territoriale organica elementare.

Il P. S. contiene inoltre i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

g) La formazione del Piano Strutturale.

Il procedimento di formazione del P.S. è avviato dal Comune, con atto che indica:

- Gli obiettivi da perseguire, anche in relazione alle verifiche compiute sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente;
- Il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere;

la deliberazione è trasmessa alla Giunta regionale ed alla Giunta provinciale ai fini dell'articolo 3, secondo comma.

Il Comune adotta il progetto di P.S., che è depositato nella sede comunale per la durata di trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di

prenderne visione. L'effettuato deposito è immediatamente reso noto al pubblico mediante avviso sul foglio annunci legali della Provincia e tramite manifesti. Copia del progetto è contestualmente trasmessa alla Giunta regionale e alla Giunta provinciale.

A seguito dell'adozione, il P.S. è depositato in visione per i trenta giorni successivi, per le "osservazioni"; entro novanta giorni dalla scadenza del deposito il Comune si pronuncia sul piano, confermando o apportandovi modifiche conseguenti alle osservazioni. È poi richiesto e acquisito il parere della Provincia, assumendo e conformandosi ad eventuali diverse indicazioni; ne segue il deposito nella sede del Comune e la trasmissione in copia alla Giunta Regionale. Il P.S. diventa efficace dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

h) Efficacia del Piano Strutturale.

L'efficacia del P.S. si attua attraverso le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), esplicandosi:

- Indicazioni di coordinamento, definizione di principi, definizione di criteri, formulazione di indirizzi.
- Prescrizioni.
- Salvaguardie limitatamente alle prescrizioni localizzative indicate da piani provinciali di settore.

Il P.S. ha carattere direttamente precettivo e operativo.

3. IL QUADRO CONOSCITIVO

IL Quadro Conoscitivo è richiamato per il P.S. all'Art. 24 della L.R. n. 5/1995, fa riferimento alle risorse individuate nel P.T.C..

La conoscenza deve diventare il più possibile sistematica, organizzandosi in "sistemi informativi", consentendo interrelazioni che la rendono sempre più dinamica.

a) L'organizzazione informatica della conoscenza e le linee di programmazione sono espresse mediante il S.I.T., Sistema Informativo Territoriale; i cui compiti assumiamo direttamente dalla L.R. 5/1995:

[... La Regione, le Province e i Comuni singoli o associati partecipano alla formazione e gestione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).

Il S.I.T. costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.

Sono compiti del S.I.T.:

- l'organizzazione della conoscenza necessaria al governo del territorio, articolata nelle fasi della individuazione e raccolta dei dati riferiti alle risorse essenziali del territorio, della loro integrazione con i dati statistici, della georeferenziazione, della certificazione e finalizzazione, della diffusione, conservazione e aggiornamento;

- la definizione in modo univoco per tutti i livelli operativi della documentazione informativa a sostegno dell'elaborazione programmatica e progettuale dei diversi soggetti e nei diversi settori;

- la registrazione degli effetti indotti dall'applicazione delle normative e dalle azioni di trasformazione del territorio.

Il S.I.T. è accessibile a tutti i cittadini e vi possono confluire, previa certificazione nei modi previsti, informazioni provenienti da enti pubblici e dalla comunità scientifica.

Alla costituzione e alla disciplina del S.I.T. si provvede, anche con atti successivi, entro un anno, d'intesa con le Province e i Comuni, nel quadro degli adempimenti previsti dallo Statuto regionale per garantire la disponibilità dei dati informativi...].

b) Il Comune di Montecatini Terme organizzandosi e implementandosi col S.I.T. della Provincia, si darà un sistema informatico Territoriale Comunale, così che tutti gli strumenti urbanistici e cartografici possono essere accessibili al maggior numero di cittadini e di soggetti istituzionali.

c) Se si considera che il S.I.T. provinciale sarà collegato con le altre nuove strutture provinciali, ne risulta un quadro “a rete” che implementerà:

- Cartografia
- Archivi numerici
- Gestione ed organizzazione di tutti i nuovi lavori basati su archivi GIS
- Coordinamento di tutti gli archivi cartografici esistenti sul territorio provinciale
- Coordinamento ed interscambio tra tutti gli Uffici SIT provinciali
- Coordinamento tra Amministrazioni locali, Enti e Regione Toscana.

La stessa materia è implementata dalla cartografia di base e dai database geografici, dalle carte tematiche, informazioni sui trasporti, infrastrutture, gestione pozzi e prese, Sistema Informativo Regionale Ambientale, Agricoltura, Attività produttive.

Nel S.I.T. comunale saranno via via riportati gli sviluppi di pianificazione, gli interventi, i Piani di Recupero e i Progetti Speciali e, in genere, tutto ciò che possa concorrere alla conoscenza delle previsioni, dei mutamenti e della informazione sul territorio comunale.

Gli elementi più analitici del “Quadro Conoscitivo” sono sviluppati nel Capitolo seguente (Cap. 4).

d) tuttavia i dati orografici e climatologici, essenziali sono riassunti nelle due tabelle seguenti:

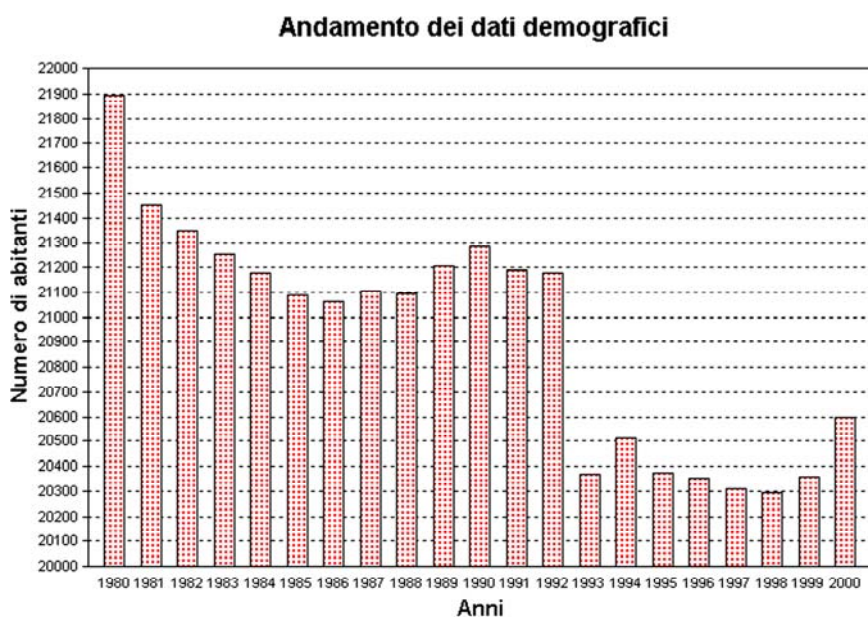
Territorio	COMUNE DI MONTECATINI		PROVINCIA DI PISTOIA		REGIONE TOSCANA
	ha	%	ha	%	%
Montagna	-	-	52.784	58,35	28,50
Collina	1040,01	70,86	24.934	27,57	54,40
Pianura	726,45	29,14	12.734	14,08	17,10

L'altitudine del territorio di Montecatini Terme varia da 0 m slm a 500 m slm. Pertanto si tratta di un territorio di pianura e di collina.

e) L'andamento demografico va compreso anche alla luce delle migrazioni – soprattutto di giovani coppie – nei comuni contermini ove si è costruita più “residenza” a costi più accessibili. La domanda forte dell'Amministrazione è stata quella di creare nuove condizioni di equilibrio, prevedendo – soprattutto nella zona sud sotto l'A11 – un incremento organizzato della residenza.

I dati conoscitivi di carattere demografico sono riassunti nelle seguenti tabelle:

f) Andamento dati demografici

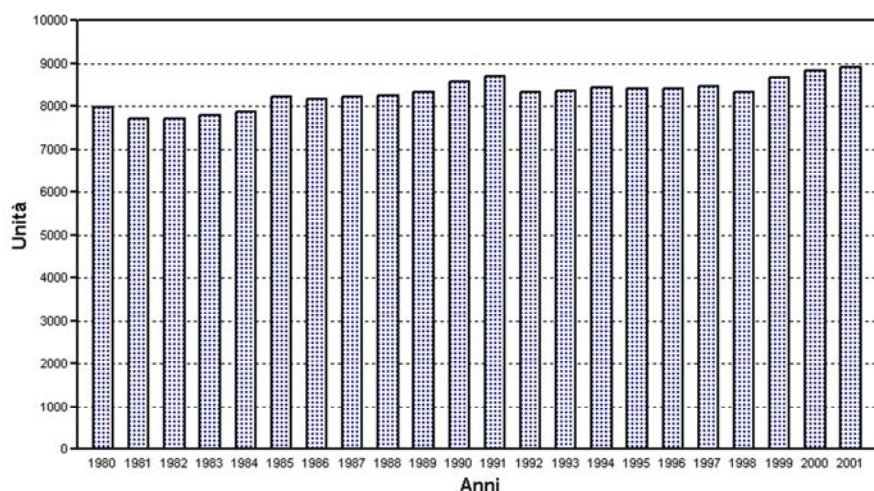


- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

Fonte: Ufficio Anagrafe del Comune di Montecatini Terme

g) Andamento famiglie residenti

Andamento delle famiglie residenti



Fonte: Ufficio Anagrafe del Comune di Montecatini Terme

h) Caratteri geopedologici.

Come l'intera Valdinievole, il territorio comunale ha un'area torboso-lacustre corrispondente al grande lago che, ritraendosi, si è perimetrato nel Padule di Fucocchio. Come richiamato nella Relazione del P.T.C., nella zona pedecollinare affiorano ghiaie e sabbie argillose con possibili lacustri e marini di origine pliocenica.

Naturalmente, il quadro idrotermale, con le sue falde e i suoi corridoi conduttivi, configurano una implementazione del sistema geomorfologico di particolare delicatezza, regolamentato infatti dalle N.T.A. (Art. 23/44).

i) L'Idrografia.

Il territorio comunale è solcato e caratterizzato da numerose aste fluviali che configurano una vera e propria "rete" che concorre, indirettamente, anche al sistema ambientale:

Fiume Nievole - Fosso dei Sacchi

Torrente Salsero

Torrente Borra - Fosso del Polo

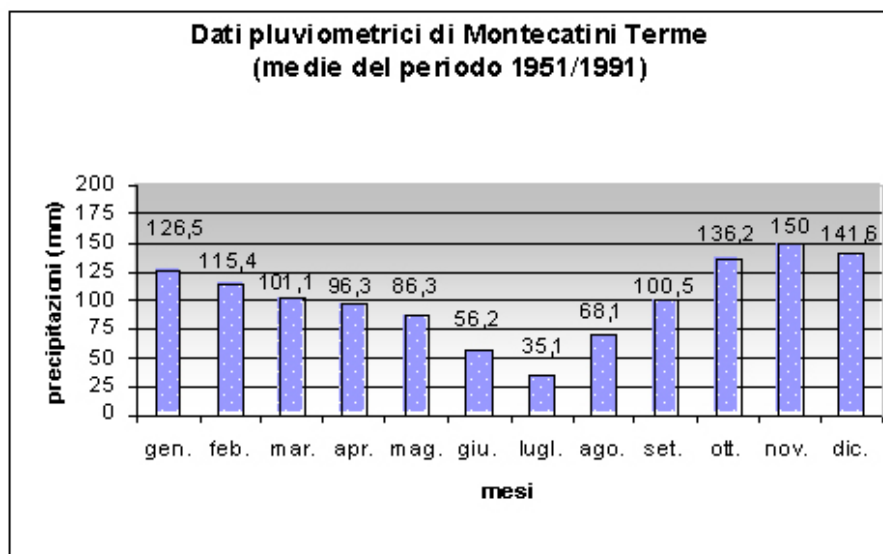
Torrente Bolognola - Fosso della Mota

Fosso Renaggio - Fosso del Frate

Fosso Ribotro - Fosso di Ragnaia
 Fosso di Rasicce - Fosso della Maona
 Fosso di Serravalle - Rio di Rinfresco
 Fosso Partisella - Forra Grande
 Fosso Vecchione - Fossi di Riaffrico
 Fosso della Pungolaia - Fosso Comune
 Fosso di Lecceci - Rio Salserino
 Fosso di Luchini - Fosso della Nievolina
 Fosso di Pieracci - Rio S. Antonio
 Fosso della Giorda - Fosso Calderaio

1) Il Clima.

Generalmente di tipo appenninico-mediterraneo, ha valori di precipitazioni fra i 1000 e i 2000 mm/annui. La seguente tabella, elaborata da noi su dati forniti dall'Osservatorio Ximeniano, attestano, nel quarantennio 1951/1991, una "media pluviometrica" annuale di 1213,3 mm/anno.



Fonte: Osservatorio Ximeniano

Nel più generale quadro climatologico della provincia, possiamo dire (S. Piccardi) di un "clima di transizione fra il marittimo-mediterraneo e il subcontinentale padano"; che una particolare protezione è data dai colli e dai monti a nord.

La piana valdinievolina entro cui Montecatini si trova, è soggetta all'influenza dei venti marini con funzione

termoregolatrice: ciò rende sostanzialmente gradevole il clima, sottraendolo dalle temperature rigide o molto alte presenti, ad esempio, oltre Serravalle e intorno a Firenze. Ne sono la riprova le colture floristiche e il vivaismo che si sviluppa verso Pescia.

3.1 RISORSE AMBIENTALI

L'area del territorio comunale di Montecatini Terme concorre al più generale *habitat* individuato e descritto per la Valdinievole (si veda P.T.C.P.), pur essendo per estensione assai limitata. Ciò vale sia per le specie arboree che per parte delle specie faunistiche. Per quanto riguarda il "paesaggio", com'è noto, la Regione Toscana ha avviato il processo di sostituzione delle L. 431/85 (P.U.T.P.) con la legge 5/95 proprio con il P.T.C., riconoscendo a quest'ultimo "il valore di Piano Urbanistico Territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici".

Montecatini Terme, nella fattispecie è interessata in quanto alla presenza di "collina erborata della Valdinievole"; "pianura della Valdinievole", "area della bonifica storica della Valdinievole".

Le risorse ambientali, considerate e normate dalle N.T.A. sono la zona collinare (con i suoi boschi collinari), alcuni ambiti fluviali, la zona del Parco Termale, Montecatini Alto. Si tratta di una risorsa, tipica della Toscana, risultato della implementazione della natura, dell'agricoltura, di costruzioni agricole, sentieri e terrazzamenti, la cui conservazione si pone oltre la tradizionale attività agricola; non è infatti pensabile (riprendiamo testualmente dal P.T.C.P.) "una conservazione basata solo sul valore estetico, ovvero a completo carico dei residenti (...)", che accelererebbe l'abbandono.

Mentre, dunque, l'area termale e il suo paesaggio si difendono autonomamente (istituzionalmente) per la parte collinare sono accettabili forme turistiche (agriturismo) o di trekking guidato; od ancora "forme di gestione produttiva del bosco collinare".

4. SISTEMA INSEDIATIVO, SVILUPPO URBANO E TERRITORIALE

L'attuale configurazione del territorio comunale, nonché lo stesso nome della città, conseguono al "Regio Decreto 25 ottobre 1928, n. 2491". Il vecchio nome di "Bagni di Montecatini" fu cambiato nell'attuale "Montecatini Terme"; va inoltre ricordato che con la costituzione della Provincia di Pistoia (1927) il comune, che apparteneva alla Provincia di Lucca venne a far parte della nuova provincia. Poco più tardi (1940) fu cassata l'autonomia amministrativa di "Montecatini Castello" (o Montecatini Valdinievole) aggregando il tutto presso "Montecatini Terme": con l'occasione furono apportate alcune modifiche ai confini del territorio comunale con la contigua Pieve a Nievole.

Così, è di tutta evidenza come l'attuale configurazione comunale sia relativamente recente, come provenga dall'aggregazione di realtà diverse (anche amministrativamente), quali e soprattutto la parte dei "Bagni" in valle e l'insediamento medievale di "Montecatini Alto"; di come, infine, le affinità culturali siano da ricondurre, ragionevolmente, anche alla "cultura lucchese", a cui, fino a tre-quattro generazioni or sono, apparteneva. Ciò spiega anche, perché la "memoria cartacea e documentale" possa trovarsi ben presente negli Archivi di Lucca e della Lucchesia.

*

È dunque di tutta evidenza come, parlando di identità culturale e territoriale, ci si debba ricondurre a "Montecatini Alto", sulle cui origini e sulla cui etimologia, in questa sede, lasciamo irrisolto il problema, del resto una notizia ancora pergameneacea ci dà notizia di un "*Castello et borgo qui dicitur Monte Catini*", e tanto ci basta.

Certo è che la posizione strategica del nucleo medievale (circa 290 m sul livello del mare) a guardia della pianura che chiude a Serravalle, la fece militarmente appetibile.

Le prime notizie documentali risalgono al 1074 (donazioni) e al 1164 (autonomia comunale); nel 1203 c'è notizia di "Battaglia della Borra", sostenuta contro i lucchesi per conservare l'autonomia.

Più nota, nel 1315, la "Battaglia di Montecatini" segnò uno dei più gravi eventi della incomponibile diatriba tra Guelfi e Ghibellini che aveva ormai investito gran parte dell'attuale territorio toscano. Ormai nel mito, si ricordi come il ghibellino Ugucione della Faggiola ebbe ragione della coalizione avversaria (ove erano anche rinforzi fiorentini), così che, da quello stesso anno si installò il dominio lucchese. Più tardi, dopo alterne vicende (a cui non fu estraneo Castruccio Castracani, ghibellino avverso a Firenze), nel 1330, fu la sottomissione a Firenze. Questa, salve brevi episodi legati a circostanze particolari (alleanza degli Strozzi con i francesi, 1554), sarà una condizione definitiva che la consegnerà alla nuova grande stagione lorenese (post-medicea).



La "battaglia di Montecatini", 1315

Nuove profonde prospettive verranno dall'impegno del Granduca di Toscana, Pietro Leopoldo di Lorena (Leopoldo I). Sarà, infatti, Pietro Leopoldo, amministratore intelligente e illuminato, con grande senso della "cosa pubblica", ad accogliere le istanze maturate e ad avviare la grande operazione di assetto territoriale; in ciò si avvarrà del bravissimo architetto Gaspare Maria Paoletti, a partire dal 1773.

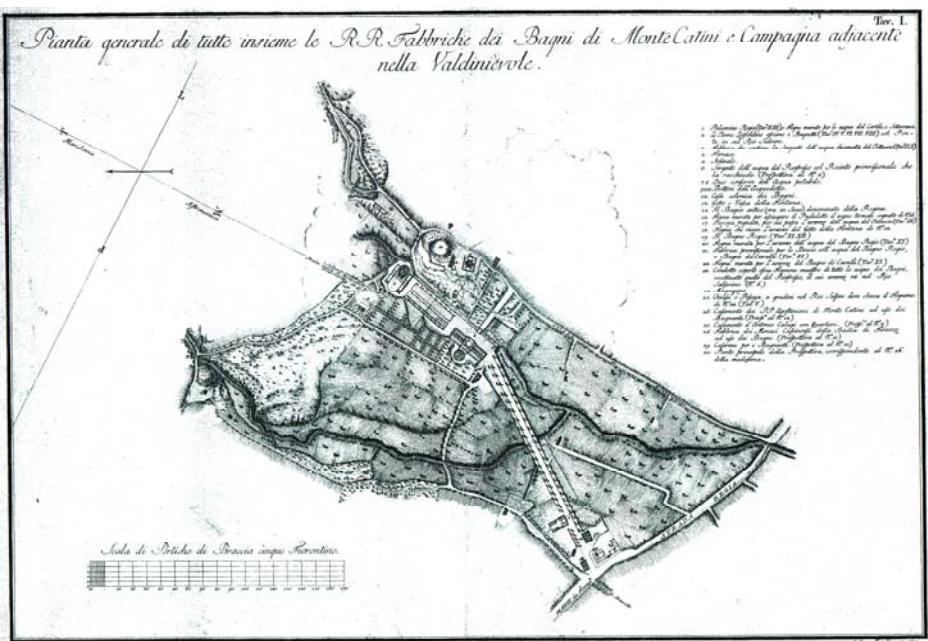
Anche se dalla prima stagione mediceo-granducale la Valdinievole fu seguita con l'invio di ingegneri granducali (Buontalenti, Fortini, Mechini), occorre aspettare la metà del XVIII secolo per registrare gli avvenimenti davvero significativi che presiedono alla nascita della Montecatini moderna.

Movendo dalla determinazione sanitaria con l'*Editto per migliorare l'aria della Val di Nievole* (1757) ed a seguito della visita che il granduca Pietro Leopoldo ebbe a fare nel 1772, fu deciso un sistematico rinnovato impegno per la bonifica idraulica, nonché la totale percorribilità della Strada Regia Pistoia-Lucca (1780-85): si costituisce così un asse forte di fondo valle (Altopascio, Borgo a Buggiano, Bagni di Montecatini, Monsummano Basso) che sarà la nuova irreversibile "armatura" territoriale.

Solo così si spiega l'impegno granducale di dare una definizione agli stabilimenti termali, iniziando da una ricognizione ispettiva affidata ai tecnici Giuseppe Salvetti e Giovanni Battista Nelli; a questa faranno seguito numerosi progetti (solo in parte realizzati), affidati ai migliori architetti neoclassici del Granducato: Bernardo Fallani, lo stesso Salvetti, Gasparo Maria Paoletti, Giuseppe Ruggieri, Francesco Bombicci.

Antonio Capretti si incaricherà di compendiare le proposte in una "Raccolta dei disegni delle fabbriche regie de' Bagni di Montecatini" (1787).

(Si veda: AA.VV., *Una politica per le Terme di Montecatini e le Val di Nievole nelle riforme di Pietro Leopoldo*, Atti del Convegno, Siena, 1985).



Questo determinante e importante processo di strutturazione territoriale dei “Bagni di Montecatini” può trovare utile riferimento in due importanti documenti:

1. La
- a “Pianta di-
- mostra-

tiva dei Bagni di Monte Catini come sono stati trovati l’A. 1772” di G. M. Paoletti.

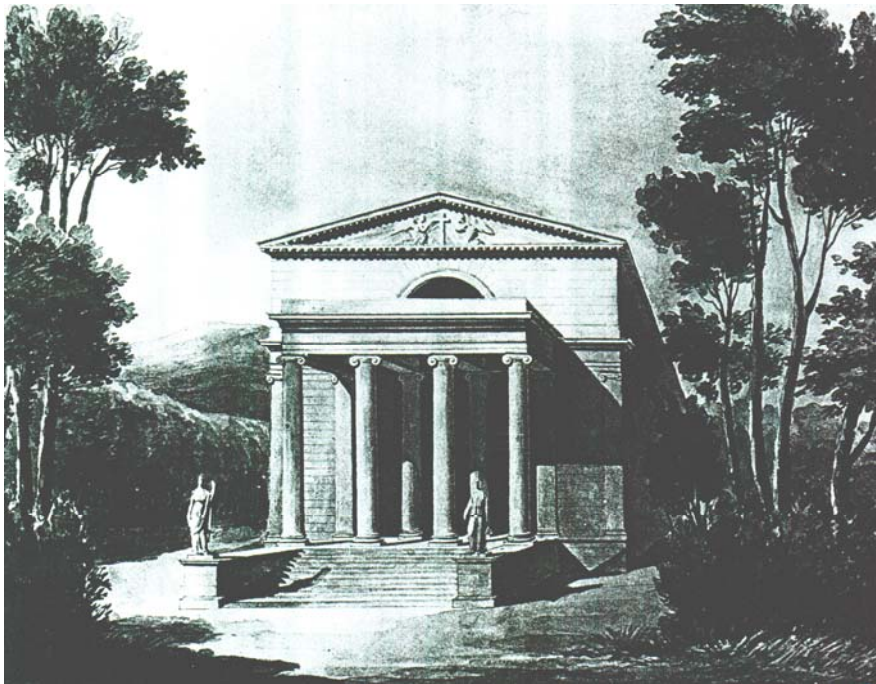
2. La “Pianta generale dei Regj Bagni di Montecatini e loro adiacenze”, disegnate da A. Capretti, incise da Cosimo Zocchi (1784).

Quest’ultima pianta (in scala di Pertiche di Braccia cinque fiorentine), dà conto dell’impianto originario e generativo dell’attuale città. L’impianto pre-urbano si sviluppa in direzione nord-sud, fra la strada Regia alla base e la sorgente del Rinfresco; mentre i limiti meridiani sono segnati a est dalla “Strada di Montecatini” (che saliva alla “Monte Catini” medievale) e ad ovest con una strada (ancora da denominare) che correva più o meno parallela al Rio Salserino.

All’incrocio fra la Strada Regia rotabile lucchese (per Firenze) e la strada di Bruceto, verso sud, è il punto ufficiale di distanza dal capoluogo granducale, segnato “XXIX miglia da Firenze”: questo punto corrisponde oggi alla Piazza del Popolo.

Nella Pianta Capretti-Zocchi sono precisamente indicati il Rio Salsero (ove confluisce il Salserino), la Strada Nuova di Montecatini (fra l’antico Arsenale e la Sorgente del Tettuccio), nonché le maggiori fabbriche, immaginate a dare corpo al disegno urbano e

cioè: la Palazzina Regia, le Terme Leopoldine, la Fabbrica del Tettuccio, la Sorgente Rinfresco, il Bagno Regio, il Bagno della Regina, il Casamento dei Padri Agostiniani ad uso dei Bagnanti, la Caserma per i Bagnanti. L'asse portante è costituito dal viale che va dalla Palazzina Regia alle Terme Leopoldine, che con un "parterre" si salda al Tettuccio: questo impianto (attuale viale Verdi) è rimasto ancor oggi l'asta portante del Parco Termale e della stessa città. Agli impegni progettuali del Paoletti seguirono quelli di Giuseppe e Alessandro Manetti, nonché di Luigi Cambray Digny (che fra il 1824 e il '33 realizza la chiesa, poi Duomo di Santa Maria Assunta, demolita per far posto alla nuova realizzata fra il 1957 e il '62).



L. De Cambray Digny, "Prospetto della chiesa demaniale", 1823

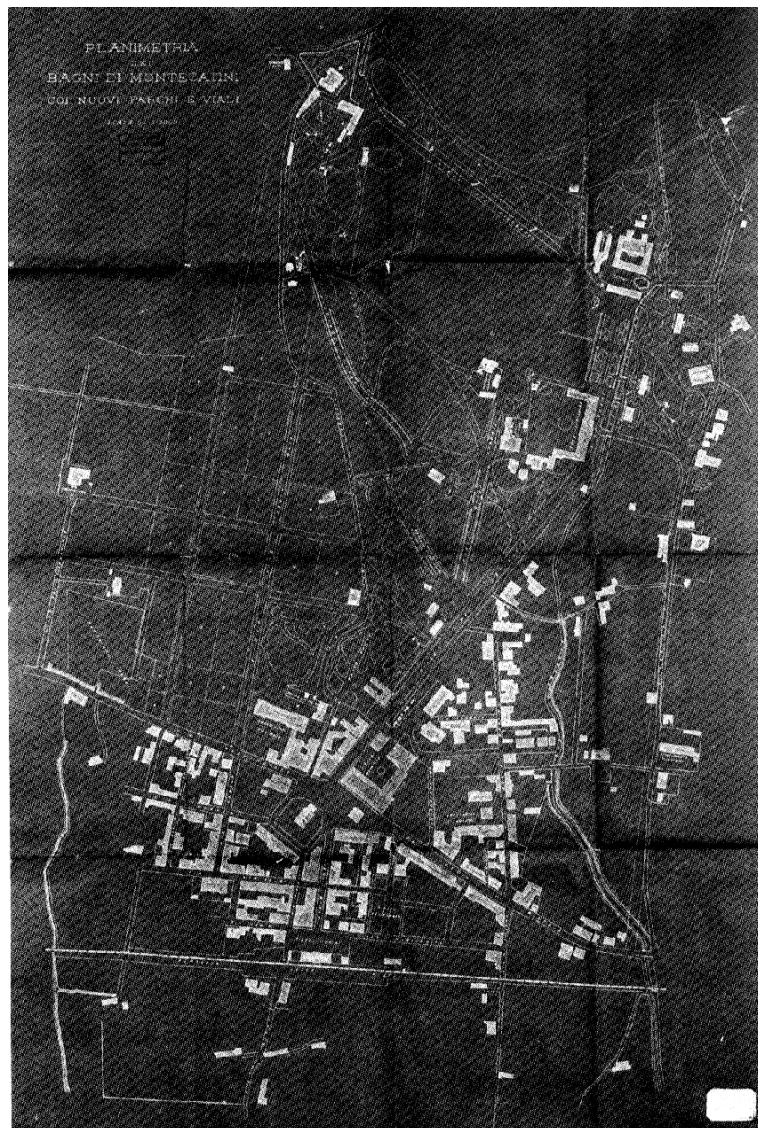
Il sopraggiungere della Ferrovia (1853), col resede del piano del ferro a sud della nuova chiesa pose il problema di questo raccordo urbano: provvide la prima importante "lottizzazione" ("Progetto per aumentare i fabbricati a Montecatini in Val di Nievole nella tenuta di Bravieri di Emilio Forini", 1870): si tratta di cinquanta lotti organizzati su un impianto a scacchiera, un vialetto davanti alla stazione a congiungersi alla chiesa e una piazzetta (l'attuale piazza Lazzi) funzionale al miglior utilizzo dei lotti.

possibile piano “regolatore” in base al quale “sviluppare l’incremento edilizio”.

Il nuovo secolo si apre con il consolidarsi dei gruppi economici che presiedevano alle terme e ai primi alberghi, così che la “politica urbanistica” fosse indirizzata nei suoi processi dalle stesse forze.

Il primo decennio vede formarsi i primi stabilimenti (Tamerici, Torretta, Fortuna, per es.) nonché l’impegno professionale dell’architetto Giulio Bernardini formatosi su solide basi eclettiche.

Il Piano Righetti (1905) prevede un “ampliamento” tutto e solo al di sopra della Ferrovia, in una stagione di “boom” espansivo, con l’apertura di nuovi alberghi e pensioni.



Il piano Righetti, 1905

Intorno al 1913 posto il problema del Nuovo Palazzo Comunale, se ne appaltano i lavori che lo vedranno finito nel 1920, dopo la pausa della guerra; su progetto Raffaello Brizzi e Luigi Righetti, vi lavoreranno Galileo Chini, Ugo Palchetti, Raffaele Romanelli, Alessandro Del Soldato (stucchi), Luigi Arcangeli (affresco).

Un altro importante operatore presente nello scenario degli stessi anni è Ugo Giovannozzi, autore dei progetti di stabilimenti termali (il nuovo Tettuccio, per esempio) e del generale riordinamento delle attrezzature (Rinfresco, Torretta, fabbrica dei sali e imbottigliamento, terme della Salute).

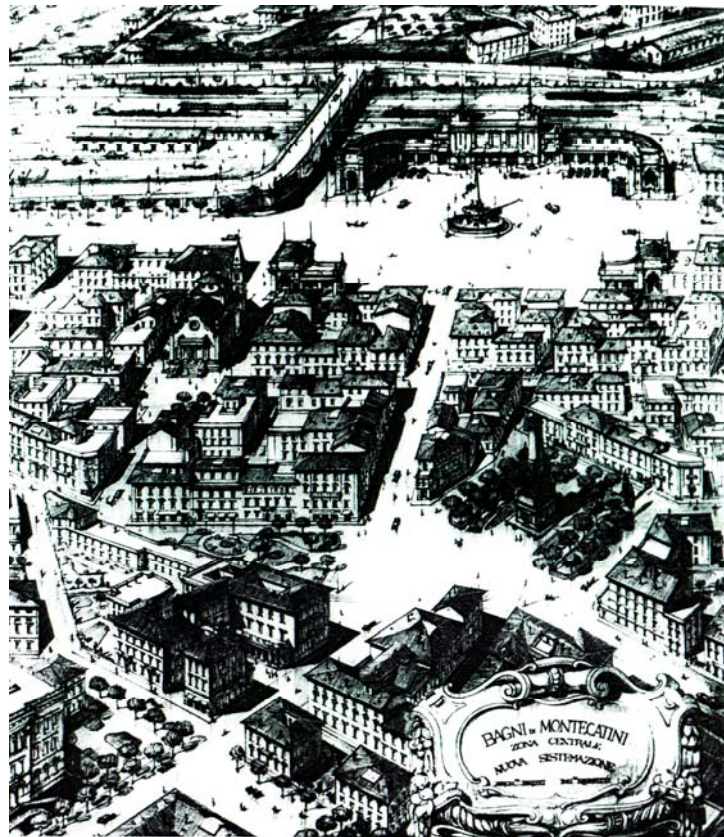


R. Brizzi, L. Righetti, "Stato attuale della zona centrale dei Bagni di Montecatini"

Nel 1923, il Giovannozzi mette a punto un progetto di sistemazione generale degli stabilimenti Tettuccio, Regina, Savi e Leopoldine, redigendone un'utile planimetria esplicativa anche dei percorsi e dei collegamenti del "parco termale".

Se pur posto fin dal 1914, il problema di una nuova e più adeguata stazione ferroviaria, fu riproposto nel 1925. A quella data, comunque, era già tracciata la maglia viaria a ovest (almeno fino al Viale Bicchierai) e ad est (fino all'attuale Viale Simoncini); dunque tutta l'area fra via della Torretta e via Baragiola aveva una scacchiera ortogonale che, sostanzialmente, corrisponde a quella odierna, con sommità a nord al "Salus". Le strade trasversali (est-ovest) si chiamavano viale delle Rose, viale della Quiete, viale Spatz, viale Suardi.

È questa una stagione che vede la città investita da realizzazioni di grande prestigio, espresse con linguaggio artistico Liberty (sia pure in leggero ritardo rispetto ad altre aree culturali):



R. Brizzi, L. Righetti, "Nuova sistemazione della zona centrale dei Bagni di Montecatini".

in leggero ritardo rispetto ad altre aree culturali): l'Emporio Lavarini, la pensilina di Neuber, alcuni arredi del Gambrinus; ma soprattutto una serie di nuovi edifici e di ristrutturazioni organicamente affrontate (architettura, sculture, pannelli, tempere, decorazioni, arredo) quali il Trianon, il Politeama.

Le tipologie classicheggianti, con decorazioni eclettiche o floreali, verranno riproposte da Bernardini oltre che negli stabilimenti anche in altri edifici come i caffè, gli alberghi, i ritrovi necessariamente collegati alla struttura della città termale. Realizzerà quindi il Grande Hotel La Pace (1906), l'Hotel Scannavini (1908), il monumentale loggiato della Locanda Maggiore (1913), l'ampliamento del teatro Kursaal, con le nuove sale del casinò e del tiro al bersaglio (1914-21), i campi da gioco, i luoghi da passeggio, un insieme di strutture connotate da "civetterie mondane", intese a perseguire una sorta di *divertissement*, pur non togliendo nulla al ritualismo del passare le acque.

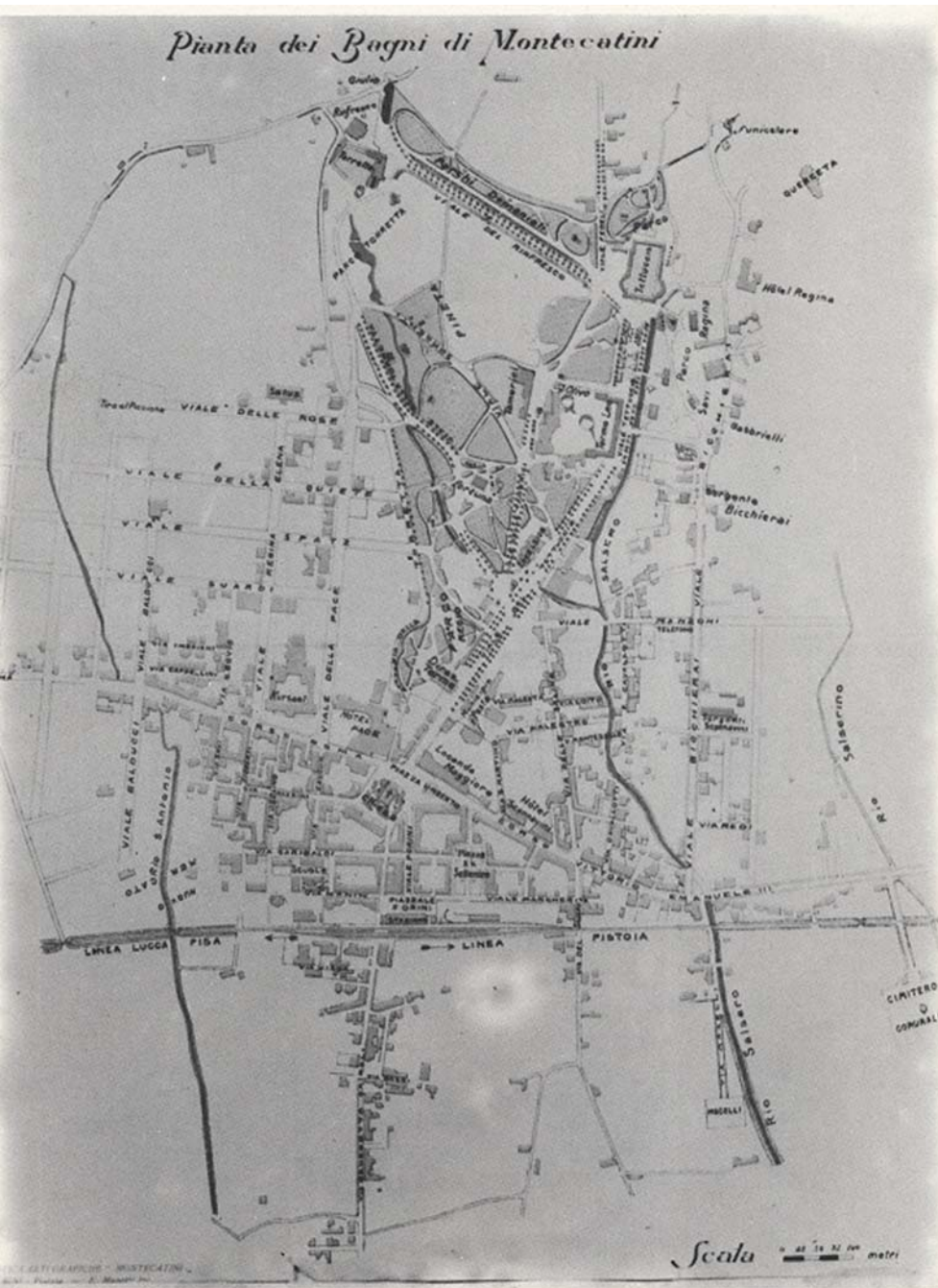
Ai giudizi per alcune opere erano preposte personalità prestigiose come Ferdinando Martini, Lorenzo Viani, Adolfo Coppedè.



Giulio Bernardini alle Tamerici

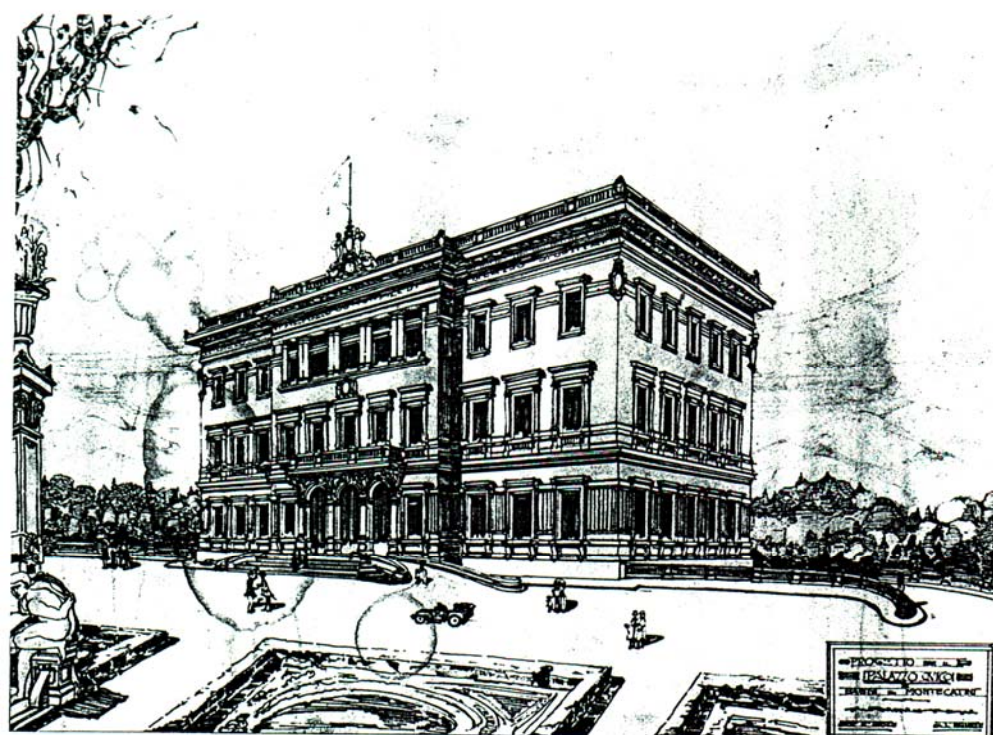
Raffaello Brizzi e Luigi Righetti sono chiamati a numerosi interventi di “riordino urbano” e di “sistemazione” della zona centrale.

Fra gli interventi previsti più rilevanti da segnalare una nuova “asta urbana” a carattere monumentale fra la Piazza Umberto (oggi “del Popolo”) e la Stazione,



Pianta di Montecatini negli anni Dieci

Pianta di Montecatini negli anni Dieci



R. Brizzi, L. Righetti, "Progetto del nuovo palazzo comunale"

ov'era previsto un nuovo manufatto (con corpo centrale e due ali) a contenere una piazza di tutto rispetto monumentale, con vasca al centro: sicuramente un'ipotesi apprezzabile che prevedeva, fra l'altro, una nuova strada - anch'essa monumentale - che, partendo sul fianco sinistro della Stazione avrebbe cavalcato il piano del ferro, distribuendosi poi, a sinistra e a destra, nella zona a sud della ferrovia. Una intuizione, la cui mancata realizzazione ha penalizzato a tutt'oggi - con fastidiosi e ormai inaccettabili "passaggi a livello" - i collegamenti urbani nord-sud condannando parte del territorio a funzioni residuali.

Nel maggio del 1929 veniva approvato un Piano Regolatore "di ampliamento" che, di fatto, riassorbiva i fenomeni espansivi già maturati.

Nel 1932 sopraggiunge l'Autostrada Firenze-Mare che lacera ulteriormente il delicato territorio montecatinese, creando un vero e proprio "fuso prigioniero" est-ovest, a stretta fra la Ferrovia e il resede autostradale. Fra il 1933 e il '37 si discute e poi si realizza la nuova Stazione Ferroviaria (Angiolo Mazzoni) che, per porsi più baricentricamente anche con Monsummano, na-

sce al margine est del territorio comunale; vanificandosi il previsto collegamento fra la nuova Stazione e i viali a nord-est, questa nuova infrastruttura non riuscirà mai ad integrarsi pienamente con la città. Sarà questo l'ultimo avvertibile intervento urbano che, con l'Ippodromo Sesana al limite ovest, consegnerà la città all'ultimo conflitto mondiale.

STRADA FERRATA DA LUCCA A PISTOJA

MANIFESTO

S. A. R. il **DUCA** di Lucca, con veneratissimo Notuproprio del 18 Dicembre 1844, si degò accordare all'Avvocato **PARIGIANI** la facoltà di costruire e di stabilire a sue spese e rischio, e nel suo interesse e degli aventi causa, un tronco di Strada ferrata dalla Città di Lucca al confine toscano verso Pescia, in proseguimento di quella, che si sta ora costruendo da Pisa a Lucca.

S. A. I. e R. il **GRAN DUCA** di Toscana con veneratissima Sovrana Risoluzione del 4 Aprile prossimo passato, come da Notificazione della Direzione Generale delle Acque e Strade del 15 detto, si è pure degnata permettere di far gli studj per la costruzione d'una Strada a rotaje di ferro dal confine lucchese alla Città di Pistoja, traversando il territorio di Pescia e la valle della Nievole, ai Signori

PARIGIANI
CARLO MINUTOLI TEGRINI
TOMMASO GIANNINI
Cav. Dott. ALFONSO CARDA
FELICE FRANCESCO
GIUSEPPE VITALI
Cav. PAOLO LORENZO MACRINI, e
Cav. NICCOLO' PUCCINI.

Voleudo ora i suddominati Concessionari dedicarsi immediatamente agli studj per lo stabilimento di una Strada ferrata da Lucca a Pistoja, in continuazione di quella, che si sta costruendo da Pisa a Lucca; e raccorre i mezzi, con cui trarla ad effetto, se, ed appena ne avranno ottenuto il benedictio dai rispettivi Governi in obbedienza e coerentemente alle Sovrane Prescrizioni dei medesimi; e particolarmente alla Notificazione della R. Consulta Granducale del 15 Aprile anno corrente, a cui è stato subordinato il soprindicato permesso di far gli studj;

Manifesto pubblico e manifesto che:

1.° La detta Strada sarà costruita, aperta e mantenuta a tutte spese, rischio e pericolo di una privata Società Anonima da costituirsi sulle infrascritte basi; la quale assumerà sopra di se il successo dell'Impresa, qualunque ne sia per essere il risultato.

2.° Avrà la Società il privilegio dei trasporti e transiti sulla detta Strada per crui'anni avvenire, da principiarsi dal giorno, in cui sarà aperta al pubblico la Strada ferrata da Lucca a Pisa; e quindi il diritto di percepire, durante il detto lasso di tempo, il provento eventuale del prezzo di essi trasporti e transiti a seconda delle tariffe, che verranno approvate dai rispettivi Governi.

3.° Decorso il detto centenario privilegio, lo Stato entrerà in possesso della Strada con tutte le sue opere accessorie, senza esser tenuto a sborso di sorta alcuna, salvo a coucertarsi colla Società per ciò, che riguarda gli oggetti mobiliari.

4.° Entro l'anno corrente 1845 dovranno i Concessionari aver condotti a termine gli studj tecnici ed economici, ed aver presentato alle Sovrane Sanzioni il progetto della Strada particolareggiato, ed in ogni sua parte completo; non che il progetto dello Statuto, che dovrà regolare e reggere gli interessi della Società Anonima; ma questa non potrà per manco ai lavori se non abbia prima ottenuto le Sovrane Approvazioni dei progetti medesimi, e le definitive Concessioni dei due Governi Granducale e Lucchese per tratto di territorio, che riguarda ciascheduno di essi.

5.° L'Impresa assumerà il titolo di

STRADA FERRATA DA LUCCA A PISTOJA

sotto il quale dovranno farsi tutti gli atti, che la riguardano.

I Concessionari mossi dall'evidente e grandissima utilità pubblica e privata, che ne risulterebbe per la regolarità e prontezza del servizio, e per la rilerante economia nelle spese, si riserbano la facoltà di proporre alle rispettive Adunanze generali un progetto di fusione di quest'Impresa, con quella che è già in via d'esecuzione tra Pisa e Lucca affinché, salve le approvazioni governative, gli Azionisti dell'una e dell'altra formino una sola Società, ed una e contigua diventi la Strada ferrata da Pisa a Pistoja.

Avendo a cuore il vantaggio unico degli Azionisti, essi non hanno voluto accordare frutti sulle somme, che andranno a Socj sborsando durante gli studj e la costruzione della Strada, a fine di non togliere loro a titolo di capitale ciò, che dovrebbe poscia loro restituirsi a titolo d'interesse, ed esporli in tal guisa, senza pro dell'Impresa, alle spese ed ai rischi di questa doppia operazione; e ritenere infruttifero nella Cassa della Società il danaro, che ad essi lasciato può essere d'altrove utilmente impiegato.

Sperano però che non rimarranno lungamente infruttiferi i capitali, che verranno dedicati a quest'Impresa; perché appena saranno compiuti ed approvati gli studj tecnici del tratto compreso tra Lucca e Pescia, porran mano ai lavori di esecuzione di questo primo richisissimo e facile tronco della via ferrata; e li solleciteranno con tanta solerzia e zelo da poter sperare e promettere, ch'esso sarà effettuato ed aperto al Pubblico verso la fine del prossimo anno 1846, o tutt' al più nella primavera del 1847.

Cremono inutile i Concessionari d'intrattenersi a discorrere della somma bontà dell'Impresa, e dei vantaggi perciò grandissimi, che saranno per derivarne a coloro, che vi prenderan parte. Questi sono evidenti per chiunque conosca le condizioni geografiche, statistiche, industriali e commerciali delle provincie di Lucca, Pescia, e Pistoja, e degli esteri paesi, di cui si trovano a contatto; e sappia come, dovendo essere aperta in breve la Via Leopolda della Poretta, che da Pistoja conduce a Bologna, la Strada ferrata da Lucca a Pistoja debba completare la comunicazione la più breve ed agevole tra la Toscana, gli Stati pontificii e la Lombardia, tra i due mari, che si abbracciano la nostra bella penisola. E per coloro, che mancano di queste cognizioni non possono supplire ed ispirare fiducia le magnifiche parole, solendone andare raccomandate per bocca dei Promotori anche le Imprese le più arricchiate.

Deliberato in Lucca il 5 Giugno 1845.

P. BERCINI
CARLO MINUTOLI TEGRINI
TOMMASO GIANNINI
Dott. A. CARDA
FELICE FRANCESCO
GIUSEPPE VITALI
L. MAGNANI
NICOLO' PUCCINI

COSTRUZIONE DELLE STRADE FERRATE IN TOSCANA

29 settembre 1846
bagni san giuliano - lucca

15 novembre 1846
pisa - bagni san giuliano

3 febbraio 1848
prato - firenze p.p.

3 febbraio 1848
firenze p.p. - firenze s.m.n.

11 giugno 1848
lucca - altopascio

16 luglio 1848
altopascio - san salvatore

26 dicembre 1848
san salvatore - pescia

12 luglio 1851
pistoia - prato

1 luglio 1853
pescia - bagni montecatini

23 giugno 1856
bagni montecatini - pieve a nievole

6 giugno 1857
pieve a nievole - serravalle ponente

6 giugno 1857
serravalle levante - pistoia

3 febbraio 1859
galleria di serravalle



La stazione di A. Mazzoni intorno agli anni Cinquanta

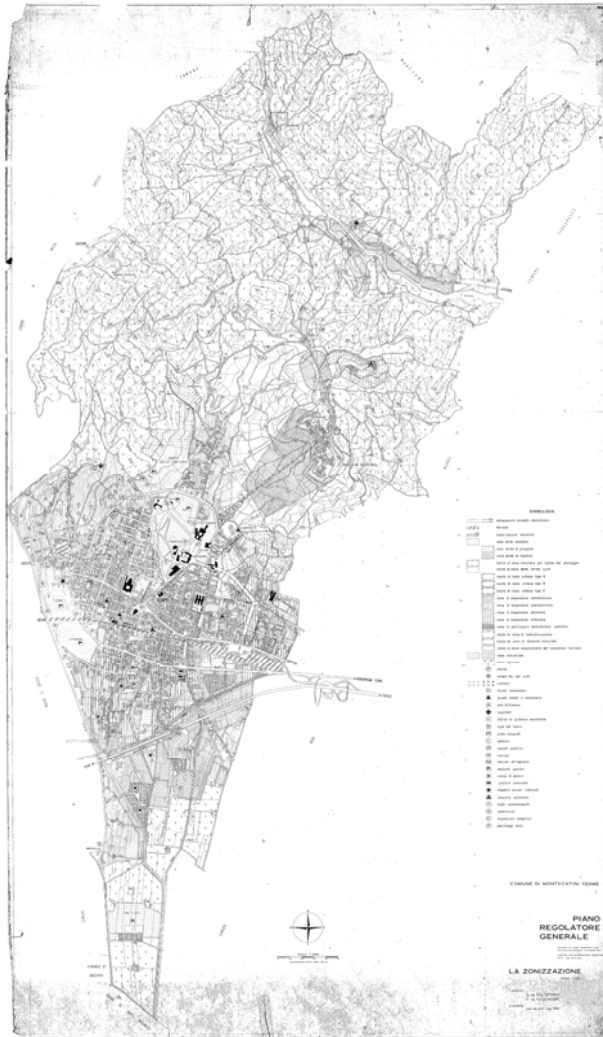
Bisogna aspettare il 1958 per avere il nuovo Piano Regolatore Generale (Gino Venturini, Corrado Messeri, Luigi Dodi).

Nella “Indagine Urbanistica della Provincia di Pistoia” - parte integrante del “Rapporto sulla Provincia di Pistoia”, 1966 - l'ing. Corrado Messeri co-estensore dello studio (e più tardi sindaco di Montecatini), così riassume il senso di quel piano:

Il piano regolatore generale (1958) praticamente consolida questa struttura, cercando di caratterizzare le zone di interesse turistico. L'espansione prevista verso monte, ad est e a ovest, nelle zone panoramiche e maggiormente interessate dalla attività turistica, è infatti legata come strutturazione e come caratterizzazione della tipologia edilizia alle due zone a carattere alberghiero. A valle della Pistoia-Lucca, fra la linea ferroviaria e l'autostrada Firenze-Mare, è invece prevista una zona residenziale a saturazione degli agglomerati esistenti lungo la via Marruota e la via del Salsero, con carattere semi-intensivo, mista a localiz-

zazioni artigianali, mentre è spostata al di sotto dell'autostrada ogni attività di carattere industriale.

È da notare che Montecatini, chiusa ad ovest dalla Borra che costituisce il confine con il Comune di Massa Cozzile, a est da un limite del tutto artificiale come è il confine con il Comune di Pieve a Nievole, limitata a nord dalle colline, tagliata a sud dalle vie di comunicazione, non ha sfoghi sufficienti per ulteriori sviluppi. Vero è che i confini amministrativi non costituiscono una barriera capace di frenare certi sbocchi naturali e già nei territori limitrofi, a Pieve a Nievole e a Margine Coperta, a parte la continuità esistente nella fabbricazione lungo la strada statale, anche all'interno verso le colline, si vanno sviluppando nuove localizzazioni residenziali.



P.R.G. 1958

È questa una ulteriore circostanza che denuncia la opportunità di rivedere certi limiti amministrativi nel territorio, limiti che non rispondono più alle esigenze della situazione attuale.

Lo sviluppo di questi ultimi anni ha prodotto infine un notevole incremento dell'edilizia privata ad uso abitazione. È da notare soprattutto il cambiamento della tipologia edilizia: mentre infatti fino a qualche anno addietro non esistevano a Montecatini edifici condominiali, ma quasi esclusivamente case unifamiliari isolate e circondate da giardino, attualmente tale tipo di costruzione è divenuto corrente.

Ciò è dovuto all'aumento dei costi relativi sia al terreno fabbricativo che alla costruzione, fenomeno questo comune ad ogni città, ma che ha portato a Montecatini un effetto negativo forse superiore dato appunto lo stato preesistente e le particolari caratteristiche della stazione termale.

Montecatini si è trasformata forse già troppo: gli ulteriori immancabili aumenti dovranno essere quindi contenuti e meglio caratterizzati.

Il problema è comunque già stato avvertito, tanto che l'amministrazione comunale ha adottato nel settembre del 1964 alcune varianti al P.R.G. del 1958, le quali prevedono una generale diminuzione degli indici fabbricabilità e delle altezze massime previste per le varie zone. Sarà comunque opportuno, per trovare una soluzione efficace ai problemi legati allo sviluppo della città, cercare nei territori limitrofi la localizzazione di nuove zone residenziali”.

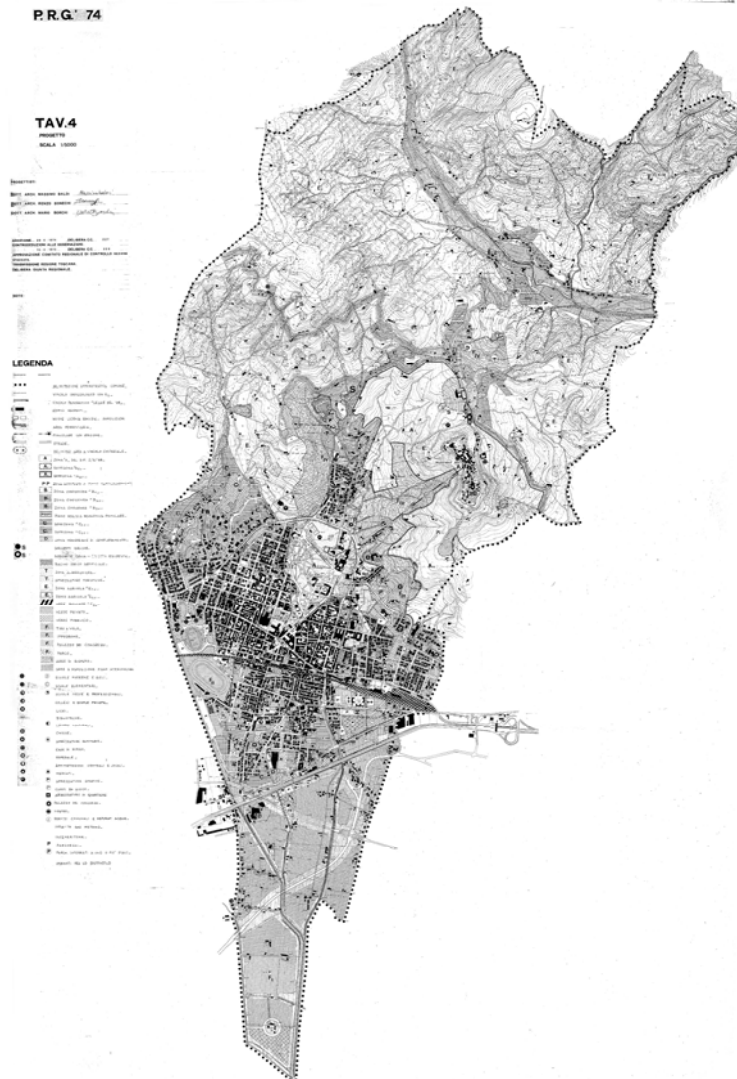
Va ricordato che, nel Piano 1958, l'espansione urbana è avvertibile (con saturazione di aree inedificate fino al confine pedecollinare) soprattutto nelle zone est ed ovest.

Fra il 1964 e il 1967 si manifesta la necessità di una “Variante generale al PRG” che viene riaffidata ai progettisti del '58 (Venturini, Messeri, Dodi). Si prende coscienza degli eccessivi valori di alcune indicazioni: si rinuncia all' $I_f=14$ mc/mq, si ridimensionano i 1400 abitanti/ha, si rivedono gli indici di fabbricabilità della zona collinare; si ripensa profondamente alla

previsione sugli abitanti e i nuovi insediabili, rinunciando ai 140.000 (a fronte dei 21.273 effettivamente residenti, sia pure con tasso di incremento di 280 unità/anno).

Tutto ciò consegue, soprattutto, al “Voto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici” (25.10.1971 sulle Varianti adottate dal Comune - C.C. 26.04.1967).

Va preso atto che un articolato e argomentato strumento di governo del territorio si ha con il Piano Regolatore Generale adottato nel 1974 (Deliberazione Consiliare n. 227 del 28.06.1974), a firma degli Architetti Massimo Baldi, Enzo Bonechi, Mario Borchi: va ricordato che, nel frattempo, le competenze urbanistiche (e quelle paesaggistiche, salvo alcune residuali)



P.R.G. 1974

sono transitate dal Ministero dei LL.PP. (e dunque, anche dai Provveditorati Regionali alle OO.PP.) alle Regioni, per l'applicazione del dettato costituzionale. Il Piano Baldi - Bonechi - Borchini, accoglieva la riduzione degli indici di fabbricabilità e argomentava su ben 15 punti importanti, organizzava una "fase conoscitiva" sul centro urbano (individuando residenze, alberghi, attività commerciali, attività produttive, servizi), indicava ad ovest l'espansione residenziale (poi verificatasi), l'edilizia "economica e popolare" localizzata a sud (non lontana dal "Tiro al volo", confermando così una visione gerarchizzata del territorio comunale); prevedeva nuovi collegamenti viari fra Montecatini Alto e il centro città, la localizzazione del Palazzo dei Congressi, il trasferimento di due scuole medie al di fuori della zona alberghiera centrale (problema ancora oggi aperto).

Lo stesso Piano, in quanto a previsioni, conteneva l'incremento dei vani al limite del 30% (9.000 su circa 30.000 esistenti), dava un dimensionamento alle zone di espansione, al PEEP previsto; valutando sinteticamente in 160 ha le zone di espansione (2/5 dell'intero territorio stimato in 760 ha).

Si faceva anche notare che i 15 mq/abitante richiamati dagli standard di legge per il "verde" (D.M. 2 aprile 1968) era qui largamente soddisfatto perché si andava a 58 mq/abitante e, comunque, a 38 mq/abitante valutando virtualmente gli abitanti anche in base ai posti letti alberghieri (da sommare, evidentemente, ai residenti). Non si dice però che il "verde pubblico" di cui al computo parametrico, è tutto collocato a nord (nell'attuale zona del "Parco Termale" nella pressoché totale indifferenza per gli abitanti insediati a sud, sotto la Ferrovia e l'Autosole).

In quanto alla viabilità, si abbandona in via definitiva la previsione esistente di un "ampio viale che dalla Stazione FF.SS., portava verso le Leopoldine (edificio termale), con un dimensionamento non proporzionato ai relativi scopi funzionali".

Nello stesso Piano si rilevava come l'attività agricola fosse scesa dal 16,2% (1951) al 3,6% (1971); l'opportunità di ristrutturare la "Funicolare", con una stazione intermedia, oggi di attualità per la valorizza-

zione delle *greenways* pedonali nella zona collinare di Montecatini Alto.

La maggior parte della zona collinare (interessata da vincolo idrogeologico) fu caratterizzata in zona A3, con I_f da 0,01 a 0,05 legati ad esigenze agricole; nessun tentativo di valorizzazione o di connessione con la fruizione ambientale del verde collinare fu affrontato.

Inoltre, si immaginavano incrementi di vani per le zone turistico - alberghiere, postulando una soluzione, oggi attualissima, di restauro e utilizzazione ambientale per la Cava Maona.

La relazione del Piano Baldi - Bonechi - Borchetti aveva in allegato una serie di tabelle descrittive per il settore turistico - alberghiero.

Il sopraggiungere della legge 5 agosto 1978, n. 457 (“Norme per l’edilizia residenziale/Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente”) portò alla redazione di una “Variante Generale al PRG” adottata nel dicembre 1979 - Delibera Cons. Comunale n. 448, con approvazione della Giunta Regionale del luglio 1980; ne erano firmatari Cesare Dami, Oreste Ruggiero, Vinicio Somigli, Tamara Alderighi, Luigi Martelli.

La Relazione, per quanto concerne Montecatini Alto, attinge sostanzialmente ad un lavoro curato dall’Istituto di Restauro dei Monumenti della Facoltà di Architettura di Firenze dal titolo “Studi e ricerche sul Centro Storico di Montecatini Alto” (Archivio Comunale, Archivio di Stato di Firenze, Archivio Arcivescovile di Lucca, Biblioteca Nazionale di Firenze).

Gli obiettivi del Piano vengono così enunciati:

“dare certezza normativa ai proprietari singoli o consorziati che intendono intervenire sugli edifici di loro proprietà, indicando loro la dimensione minima dell’intervento sia il tipo di intervento (manutenzione, restauro, risanamento, ...), nonché le destinazioni d’uso compatibili con la rivitalizzazione socio - economica”.

Si tracciava anche una sistemazione programmatica ed economico-finanziaria relativa agli interventi di riqualificazione urbanistica (spese occorrenti per l'acquisizione di aree, immobili e sistemazioni).

Nelle "Norme di attuazione" sono da cogliere diversi spunti, atti a migliorare le condizioni igieniche, i garage, la realizzazione di impianti tecnologici. Vi si consentivano cambiamenti di destinazione d'uso verso attività turistico - alberghiere (sale per riunioni e congressi, attrezzature di supporto per terapie mediche e termali); si introducevano anche indicazioni per la realizzazione di parcheggi pubblici, indicando per questi la collocazione delle piazzole preferibilmente su diversi livelli degradanti, onde adattare alla configurazione naturale del terreno".

Codice Fab- bricato	TIPOLOGIA	nome strada
1	B	Simoncini Egisto
2	SVINCOLATO	Filzi Fabio
3	A	Quattro Novembre
4	B	Fedeli Fedele
5	SVINCOLATO	Borsi Giosuè
6	A	Borsi Giosuè
7	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
8	SVINCOLATO	Marruota
9	B	Bruceto (di)
10	SVINCOLATO	Bruceto (di)
11	B	Panteraie (delle)
12	A	Panteraie (delle)
13	SVINCOLATO	Bruceto (di)
14	A	Maona
15	SVINCOLATO	Mammianese s.s.
16	B	Fedeli Fedele
17	A	Fedeli Fedele
18	SVINCOLATO	Murri Augusto
19	B	Marucelli Silvio
20	SVINCOLATO	Bruceto (di)
21	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
22	SVINCOLATO	Amore 1° tratto
23	SVINCOLATO	Foresta (della)
24	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
25	A	Vecchia di Maona
26	SVINCOLATO	Maona
27	SVINCOLATO	Maona
28	A	Maona
29	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
30	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
31	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
32	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
33	SVINCOLATO	Maona
34	SVINCOLATO	Nofretti
35	A	Lucchese s.s.
36	A	Lucchese s.s.
37	SVINCOLATO	Vittoria (della)
38	SVINCOLATO	Piave
39	SVINCOLATO	Bustichini Mario
40	B	Rosselli Carlo
41	SVINCOLATO	Piave
42	SVINCOLATO	Piave
43	SVINCOLATO	Piave
44	B	S. Francesco d'Assisi
45	SVINCOLATO	Alighieri Dante

Codice Fab- bricato	TIPOLOGIA	nome strada
46	SVINCOLATO	Alighieri Dante
47	SVINCOLATO	S. Francesco d'Assisi
48	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
49	SVINCOLATO	Piave
50	SVINCOLATO	S. Francesco d'Assisi
51	SVINCOLATO	Montegrappa
52	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
53	B	Montegrappa
54	B	Libertà (della)
55	A	Libertà (della)
56	SVINCOLATO	Faloppio
57	SVINCOLATO	Faloppio
58	SVINCOLATO	Faloppio
59	SVINCOLATO	Piave
60	B	Vittoria (della)
61	SVINCOLATO	Baccelli Guido
62	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
63	B	S. Francesco d'Assisi
64	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
65	A	Rosselli Carlo
66	A	Baragiola Pietro
67	B	Baragiola Pietro
68	SVINCOLATO	Vittoria (della)
69	A	Baccelli Guido
70	B	Baccelli Guido
71	SVINCOLATO	Vittoria (della)
72	SVINCOLATO	Baccelli Guido
73	A	Baccelli Guido
74	SVINCOLATO	Baccelli Guido
75	A	Baragiola Pietro
76	A	Libertà (della)
77	A	Quattro Novembre
78	SVINCOLATO	Quattro Novembre
79	SVINCOLATO	Quattro Novembre
80	SVINCOLATO	Torretta (della)
81	B	Torretta (della)
82	A	Rosselli Carlo
83	A	S. Francesco d'Assisi
84	A	Quattro Novembre
85	A	Quattro Novembre
86	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
87	B	Puccini Giacomo
88	A	Puccini Giacomo
89	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
90	SVINCOLATO	Puccini Giacomo

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
91	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
92	A	Puccini Giacomo
93	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
94	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
95	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
96	SVINCOLATO	Balducci Antonio
97	B	Balducci Antonio
98	B	Amendola Giovanni
99	B	Alighieri Dante
100	A	Alighieri Dante
101	SVINCOLATO	Simoncini Egisto
102	A	Alighieri Dante
103	SVINCOLATO	Alighieri Dante
104	B	Roma
105	B	Sicilia
106	SVINCOLATO	Roma
107	SVINCOLATO	Balducci Antonio
108	B	Roma
109	B	Balducci Antonio
110	B	Roma
111	SVINCOLATO	Melani Napoleone
112	SVINCOLATO	Melani Napoleone
113	SVINCOLATO	Cosimini Ezio
114	SVINCOLATO	Cosimini Ezio
115	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
116	B	Melani Napoleone
117	SVINCOLATO	Cosimini Ezio
118	B	Roma
119	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
120	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
121	SVINCOLATO	Cosimini Ezio
122	SVINCOLATO	Martini Ferdinando
123	SVINCOLATO	Cosimini Ezio
124	SVINCOLATO	Castellacci Piero
125	SVINCOLATO	Balducci Antonio
126	B	Rosselli Carlo
127	B	Rosselli Carlo
128	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
129	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
130	A	Bovio Giovanni
131	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
132	SVINCOLATO	Balducci Antonio
133	SVINCOLATO	Balducci Antonio
134	B	Bovio Giovanni
135	B	Imbriani

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
136	B	Cappellini Alfredo
137	A	Bovio Giovanni
138	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
139	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
140	A	Quattro Novembre
141	A	Quattro Novembre
142	B	Puccini Giacomo
143	B	Roma
144	A	Verdi
145	SVINCOLATO	Gramsci Antonio
146	B	Minzoni Don Gino
147	B	Minzoni Don Gino
148	A	Minzoni Don Gino
149	SVINCOLATO	Manin Daniele
150	B	Manin Daniele
151	B	Manin Daniele
152	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
153	B	Ugolino da Montecatini
154	B	Garibaldi Giuseppe
155	SVINCOLATO	Battisti Cesare
156	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
157	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
158	SVINCOLATO	Ugolino da Montecatini
159	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
160	SVINCOLATO	Savi Paolo
161	B	Savi Paolo
162	SVINCOLATO	Martini Ferdinando
163	B	Rosselli Carlo
164	A	Mazzini Giuseppe
165	B	Filzi Fabio
166	SVINCOLATO	Filzi Fabio
167	SVINCOLATO	Marruota
168	B	Rosselli Carlo
169	SVINCOLATO	Balducci Antonio
170	SVINCOLATO	Leoncavallo Ruggero
171	B	Baragiola Pietro
172	A	Baragiola Pietro
173	B	Baragiola Pietro
174	SVINCOLATO	Peloni Vasco
175	SVINCOLATO	Torretta (della)
176	A	Torretta (della)
177	A	Torretta (della)
178	A	Verdi
179	A	Verdi
180	B	Manzoni Alessandro

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
181	A	Saline (delle)
182	SVINCOLATO	Manzoni Alessandro
183	A	Cavallotti Felice
184	B	Cavallotti Felice
185	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
186	B	Cavallotti Felice
187	B	Giannini Arcibaldo
188	B	Matteotti
189	B	Matteotti
190	B	Michelangelo
191	B	Mameli Goffredo
192	SVINCOLATO	Saline (delle)
193	B	San Martino
194	B	Palestro
195	A	Verdi
196	A	Magenta
197	B	Magenta
198	A	Verdi
199	A	Peloni Vasco
200	SVINCOLATO	Peloni Vasco
201	SVINCOLATO	Peloni Vasco
202	SVINCOLATO	Peloni Vasco
203	B	Diaz Armando
204	A	Diaz Armando
205	A	Bicchierai Alessandro
206	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
207	A	Marconi Guglielmo
208	SVINCOLATO	Marconi Guglielmo
209	A	Leopardi Giacomo
210	SVINCOLATO	Salute (della)
211	SVINCOLATO	Salute (della)
212	A	Verdi
213	A	Grocco Pietro
214	B	Cavallotti Felice
215	B	Cavallotti Felice
216	B	Cavallotti Felice
217	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
218	SVINCOLATO	Manzoni Alessandro
219	B	Angiolo (dell')
220	SVINCOLATO	Manzoni Alessandro
221	A	Manzoni Alessandro
222	A	Angiolo (dell')
223	B	Bicchierai Alessandro
224	B	Angiolo (dell')
225	SVINCOLATO	Grocco Pietro

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
226	B	Cavallotti Felice
227	B	Bicchierai Alessandro
228	B	Palestro
229	SVINCOLATO	Salute (della)
230	A	Bicchierai Alessandro
231	SVINCOLATO	Trento
232	B	Bicchierai Alessandro
233	SVINCOLATO	Trento
234	SVINCOLATO	Trento
235	SVINCOLATO	Trento
236	B	Trieste
237	SVINCOLATO	Matteotti
238	B	Bicchierai Alessandro
239	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
240	B	Bicchierai Alessandro
241	A	Bicchierai Alessandro
242	B	Cavallotti Felice
243	SVINCOLATO	Montebello
244	B	Montebello
245	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
246	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
247	B	Matteotti
248	SVINCOLATO	Matteotti
249	B	Matteotti
250	B	Rimembranza (della)
251	SVINCOLATO	Rimembranza (della)
252	SVINCOLATO	Matteotti
253	SVINCOLATO	Matteotti
254	SVINCOLATO	Matteotti
255	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
256	B	Baragiola Pietro
257	A	Rinfresco (del)
258	A	Torretta (della)
259	A	Diaz Armando
260	A	Diaz Armando
261	B	Fedeli Fedele
262	A	Fedeli Fedele
263	B	Fedeli Fedele
264	B	Fedeli Fedele
265	A	Panteraie (delle)
266	B	Panteraie (delle)
267	B	Melani Napoleone
268	SVINCOLATO	Martini F. - M. Alto
269	SVINCOLATO	Tanelli (dei)
270	SVINCOLATO	Poggio alla Guardia

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
271	SVINCOLATO	Poggio alla Guardia
272	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
273	SVINCOLATO	Poggio alla Guardia
274	SVINCOLATO	Tanelli (dei)
275	SVINCOLATO	Matteotti
276	SVINCOLATO	Tanelli (dei)
277	SVINCOLATO	Tanelli (dei)
278	SVINCOLATO	Matteotti
279	B	Matteotti
280	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
281	B	Mazzini Giuseppe
282	B	Mazzini Giuseppe
283	SVINCOLATO	Granatino (di)
284	SVINCOLATO	Sano 1^ (di)
285	A	Cavallotti Felice
286	SVINCOLATO	Vigne (delle)
287	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
288	SVINCOLATO	Vigne (delle)
289	SVINCOLATO	Neto (del)
290	SVINCOLATO	Nievole (della)
291	SVINCOLATO	Sano 1^ (di)
292	A	Sano 1^ (di)
293	SVINCOLATO	Nievole (della)
294	SVINCOLATO	Casore
295	SVINCOLATO	Pianacci (dei)
296	SVINCOLATO	Pianacci (dei)
297	SVINCOLATO	Caprilio (di)
298	SVINCOLATO	Caprilio (di)
299	SVINCOLATO	Bolognola
300	A	Oberdan Guglielmo
301	B	Savi Paolo
302	B	Garibaldi Giuseppe
303	SVINCOLATO	Bolognola
304	SVINCOLATO	Bolognola
305	SVINCOLATO	Sano 1^ (di)
306	SVINCOLATO	Bolognola
307	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
308	SVINCOLATO	Nievole (della)
309	A	Nievole (della)
310	SVINCOLATO	Baracca
311	B	Ugolino da Montecatini
312	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
313	SVINCOLATO	Vigne (delle)
314	SVINCOLATO	Leoncavallo Ruggero
315	SVINCOLATO	Baracca

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
316	B	Baracca
317	SVINCOLATO	Granatino (di)
318	SVINCOLATO	Granatino (di)
319	B	Garibaldi Giuseppe
320	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
321	SVINCOLATO	Granatino (di)
322	B	Granatino (di)
323	B	Lucchesi Bruno
324	SVINCOLATO	Pian delle Signore
325	SVINCOLATO	Granatino (di)
326	B	Tanelli (dei)
327	B	Poggio alla Guardia
328	A	Poggio alla Guardia
329	SVINCOLATO	Saline (delle)
330	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
331	B	Neto (del)
332	SVINCOLATO	Neto (del)
333	A	Mazzini Giuseppe
334	B	Roma
335	SVINCOLATO	Pino 1^ (del)
336	B	Martini Ferdinando
337	B	Martini Ferdinando
338	B	Cosimini Ezio
339	B	Poggio alla Guardia
340	B	Baracca
341	SVINCOLATO	Nievole (della)
342	SVINCOLATO	Oberdan Guglielmo
343	A	Smotta (della)
344	B	Renaggio
345	B	Vigne (delle)
346	SVINCOLATO	Vico
347	SVINCOLATO	Vico
348	SVINCOLATO	Mammianese s.s.
349	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
350	B	Riaffrico 1^ (di)
351	SVINCOLATO	Casorino (di)
352	B	Mameli Goffredo
353	B	Riaffrico 1^ (di)
354	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
355	SVINCOLATO	Mammianese s.s.
356	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
357	SVINCOLATO	Montacolle (di)
358	SVINCOLATO	Montacolle (di)
359	SVINCOLATO	Roma
360	SVINCOLATO	Montacolle (di)

Codice Fab- bricato	TIPOLOGIA	nome strada
361	A	Roma
362	B	Roma
363	SVINCOLATO	Galliano (di)
364	SVINCOLATO	Giannini (dei)
365	SVINCOLATO	Roma
366	A	Roma
367	SVINCOLATO	Smotta (della)
368	SVINCOLATO	Giannini (dei)
369	SVINCOLATO	Giannini (dei)
370	SVINCOLATO	Giannini (dei)
371	SVINCOLATO	Smotta (della)
372	B	Smotta (della)
373	SVINCOLATO	Smotta (della)
374	SVINCOLATO	Giannini (dei)
375	SVINCOLATO	Renaggio
376	A	Smotta (della)
377	SVINCOLATO	Smotta (della)
378	B	Roma
379	SVINCOLATO	Smotta (della)
380	A	Roma
381	SVINCOLATO	Smotta (della)
382	SVINCOLATO	Montaccolle (di)
383	B	Montaccolle (di)
384	SVINCOLATO	Montaccolle (di)
385	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
386	SVINCOLATO	Montaccolle (di)
387	SVINCOLATO	Montaccolle (di)
388	SVINCOLATO	Casorino (di)
389	SVINCOLATO	Palestro
390	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
391	B	Baragiola Pietro
392	SVINCOLATO	Mammianese s.s.
393	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
394	A	Montaccolle (di)
395	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
396	SVINCOLATO	Roma
397	B	Renaggio
398	B	Cerviano (di)
399	B	Cappellini Alfredo
400	A	Cappellini Alfredo
401	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
402	SVINCOLATO	Filzi Fabio
403	SVINCOLATO	Filzi Fabio
405	SVINCOLATO	Giglio (del)

Codice Fab- bricato	TIPOLOGIA	nome strada
406	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
407	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
408	SVINCOLATO	Grossi Tommaso
409	SVINCOLATO	Grossi Tommaso
410	B	Milazzo
411	SVINCOLATO	Milazzo
412	SVINCOLATO	Cavour Camillo
413	SVINCOLATO	Cavour Camillo
414	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
415	SVINCOLATO	Cavour Camillo
416	SVINCOLATO	Ugolino da Montecatini
417	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
418	SVINCOLATO	Minzoni Don Gino
419	SVINCOLATO	Solferino
420	SVINCOLATO	Matteotti
421	SVINCOLATO	Matteotti
422	A	Oleandro (dell')
423	B	Matteotti
424	B	Cavallotti Felice
425	B	San Michele
426	SVINCOLATO	San Michele
427	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
428	B	Giannini Arcibaldo
429	B	Saline (delle)
430	SVINCOLATO	Montebello
431	SVINCOLATO	Saline (delle)
432	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
433	SVINCOLATO	Saline (delle)
434	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
435	SVINCOLATO	Goito
436	B	Saline (delle)
437	SVINCOLATO	Montebello
438	SVINCOLATO	Palestro
439	SVINCOLATO	Matteotti
440	B	Matteotti
441	B	Matteotti
442	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
443	B	Saline (delle)
444	B	Verdi
445	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
446	B	Ventisette Aprile
447	SVINCOLATO	Marconi Guglielmo
448	A	Grocco Pietro
449	B	Grocco Pietro
450	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
451	A	Manzoni Alessandro
452	SVINCOLATO	Manzoni Alessandro
453	A	Verdi
454	SVINCOLATO	Cavour Camillo
455	SVINCOLATO	Cavour Camillo
456	A	Mazzini Giuseppe
457	A	Cavour Camillo
458	B	Roma
459	SVINCOLATO	Roma
460	SVINCOLATO	Roma
461	B	Gioberti Vincenzo
462	A	Gioberti Vincenzo
463	B	Ugolino da Montecatini
464	A	Roma
465	B	Savi Paolo
466	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
467	SVINCOLATO	Savi Paolo
468	B	Roma
469	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
470	SVINCOLATO	Roma
471	B	Cosimini Ezio
472	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
473	SVINCOLATO	Balducci Antonio
474	B	Sicilia
475	SVINCOLATO	Nizza
476	SVINCOLATO	Imbriani
477	SVINCOLATO	Bovio Giovanni
478	SVINCOLATO	Roma
479	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
480	B	Amendola Giovanni
481	B	Torretta (della)
482	B	Rosselli Carlo
483	B	Sicilia
484	A	S. Francesco d'Assisi
485	B	Libertà (della)
486	A	Puccini Giacomo
487	SVINCOLATO	Quattro Novembre
488	A	Baragiola Pietro
489	A	Baragiola Pietro
490	B	S. Francesco d'Assisi
491	B	Panteraie (delle)
492	A	Uccelliera (dell')
493	A	Maona
494	SVINCOLATO	Maona
495	SVINCOLATO	Peloni Vasco

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
496	B	Minzoni Don Gino
497	SVINCOLATO	Minzoni Don Gino
498	SVINCOLATO	Minzoni Don Gino
499	SVINCOLATO	Ponte de' Bari
500	B	Verdi
501	B	Biscolla
502	SVINCOLATO	Biscolla
503	SVINCOLATO	Sant'Antonio
504	A	Cassero (del)
505	SVINCOLATO	Cassero (del)
506	SVINCOLATO	Minzoni Don Gino
507	SVINCOLATO	Zizzolo (dello)
508	SVINCOLATO	Cassero (del)
509	SVINCOLATO	Sant'Antonio
510	B	Sant'Antonio
511	SVINCOLATO	Biscolla
512	B	Cassero (del)
513	SVINCOLATO	Cassero (del)
514	B	Verdi
515	SVINCOLATO	Gallo (del)
516	B	Sant'Antonio
517	SVINCOLATO	Sant'Antonio
518	B	Sant'Antonio
519	SVINCOLATO	Zizzolo (dello)
520	B	Zizzolo (dello)
521	B	Matteotti
522	SVINCOLATO	Matteotti
523	SVINCOLATO	Piana (della)
524	SVINCOLATO	Ghella (della)
525	B	Pietre Cavate
526	B	Ghella (della)
527	SVINCOLATO	Diaz Armando
528	B	Ghella (della)
529	SVINCOLATO	Amore 1° tratto
530	SVINCOLATO	Matteotti
531	A	Amore 1° tratto
532	B	Maona
533	B	Amore 1° tratto
534	B	Amore 1° tratto
535	B	Amore 1° tratto
536	A	Maona
537	SVINCOLATO	Maona
538	SVINCOLATO	Vecchia di Maona
539	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
540	B	Riaffrico 1^ (di)

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
541	B	Riaffrico 1^ (di)
542	B	Panteraie (delle)
543	B	Mameli Goffredo
544	A	Riaffrico 1^ (di)
545	B	Riaffrico 1^ (di)
546	SVINCOLATO	Riaffrico 1^ (di)
547	SVINCOLATO	Sano 1^ (di)
548	A	Pianacci (dei)
549	SVINCOLATO	Montacolle (di)
550	SVINCOLATO	Salsero (del)
551	SVINCOLATO	Marruota
552	SVINCOLATO	Nievoletta (della)
553	B	Gallo (del)
554	SVINCOLATO	Salsero (del)
555	SVINCOLATO	Salsero (del)
556	B	Salsero (del)
557	SVINCOLATO	Salsero (del)
558	SVINCOLATO	Marruota
559	SVINCOLATO	Marruota
560	SVINCOLATO	Carducci Giosuè
561	SVINCOLATO	Carducci Giosuè
562	SVINCOLATO	Marruota
563	SVINCOLATO	Marruota
564	SVINCOLATO	Carducci Giosuè
565	SVINCOLATO	Bassi
566	SVINCOLATO	Salsero (del)
567	A	Salsero (del)
568	SVINCOLATO	Salsero (del)
569	B	Salsero (del)
570	SVINCOLATO	Salsero (del)
571	SVINCOLATO	Salsero (del)
572	SVINCOLATO	Salsero (del)
573	SVINCOLATO	Sauro Nazario
574	A	Tripoli
575	SVINCOLATO	Tripoli
576	SVINCOLATO	Tripoli
577	SVINCOLATO	Cividale
578	SVINCOLATO	Cividale
579	SVINCOLATO	Sauro Nazario
580	SVINCOLATO	Sauro Nazario
581	B	Cividale
582	SVINCOLATO	Cividale
583	SVINCOLATO	Marruota
584	SVINCOLATO	Marruota
585	SVINCOLATO	Custoza

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
586	SVINCOLATO	Derna
587	B	Indipendenza
588	SVINCOLATO	Cividale
589	SVINCOLATO	Foscolo Ugo
590	SVINCOLATO	Lucchese s.s.
591	SVINCOLATO	Matteotti
592	SVINCOLATO	Marconi Guglielmo
593	SVINCOLATO	Marconi Guglielmo
594	SVINCOLATO	Cerviano (di)
595	B	Volta Alessandro
596	SVINCOLATO	Cerviano (di)
597	SVINCOLATO	Cerviano (di)
598	SVINCOLATO	Cerviano (di)
599	SVINCOLATO	Cerviano (di)
600	SVINCOLATO	Cerviano (di)
601	SVINCOLATO	Salute (della)
602	B	Diaz Armando
603	SVINCOLATO	Verdi
604	SVINCOLATO	Cadorna Luigi
605	A	Zizzolo (dello)
606	A	Giannini (dei)
607	A	Verdi
608	SVINCOLATO	Verdi
609	SVINCOLATO	D'Azeglio Massimo
610	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
611	A	Rosselli Carlo
612	A	Giannini Arcibaldo
613	B	Cavallotti Felice
614	SVINCOLATO	Peloni Vasco
615	SVINCOLATO	Torretta (della)
616	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
617	B	Peloni Vasco
618	SVINCOLATO	Mazzini Giuseppe
619	A	Mazzini Giuseppe
620	B	Tigli (dei)
621	B	Trento
622	A	Verdi
623	SVINCOLATO	Verdi
624	A	Balducci Antonio
625	SVINCOLATO	Imbriani
626	A	Puccini Giacomo
627	A	Magenta
628	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
629	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
630	SVINCOLATO	Puccini Giacomo

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
631	B	Bovio Giovanni
632	SVINCOLATO	S. Francesco d'Assisi
633	SVINCOLATO	Quattro Novembre
634	SVINCOLATO	Faloppio
635	SVINCOLATO	Bacelli Guido
636	A	Faloppio
637	SVINCOLATO	Faloppio
638	SVINCOLATO	Vittoria (della)
639	SVINCOLATO	Vittoria (della)
640	SVINCOLATO	Vittoria (della)
641	SVINCOLATO	Vittoria (della)
642	B	Vittoria (della)
643	B	Vittoria (della)
644	SVINCOLATO	Baragiola Pietro
645	SVINCOLATO	Bacelli Guido
646	SVINCOLATO	Buozzi Bruno
647	SVINCOLATO	Manin Daniele
648	B	Garibaldi Giuseppe
649	SVINCOLATO	Garibaldi Giuseppe
650	SVINCOLATO	Minzoni Don Gino
651	SVINCOLATO	Matteotti
652	B	Verdi
653	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
654	B	Cavallotti Felice
655	SVINCOLATO	Montebello
656	A	Angiolo (dell')
657	B	Bicchierai Alessandro
658	B	Bicchierai Alessandro
659	SVINCOLATO	Bicchierai Alessandro
660	SVINCOLATO	Palestro
661	B	Curtatone - Montanara
662	B	Bicchierai Alessandro
663	B	Matteotti
664	SVINCOLATO	Matteotti
665	B	Saline (delle)
666	B	Peloni Vasco
667	SVINCOLATO	Popolo (del)
668	SVINCOLATO	Fedeli Fedele
669	SVINCOLATO	Cavallotti Felice
670	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
671	B	Cappellini Alfredo
672	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
673	SVINCOLATO	Cappellini Alfredo
674	SVINCOLATO	Balducci Antonio
675	SVINCOLATO	Imbriani

Codice Fab-bricato	TIPOLOGIA	nome strada
676	SVINCOLATO	Imbriani
677	SVINCOLATO	Imbriani
678	SVINCOLATO	Imbriani
679	SVINCOLATO	Imbriani
680	SVINCOLATO	Imbriani
681	SVINCOLATO	Gallo (del)
682	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
683	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
684	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
685	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
686	B	Puccini Giacomo
687	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
688	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
689	SVINCOLATO	Puccini Giacomo
690	SVINCOLATO	Amendola Giovanni
691	B	Sicilia
692	B	Savi Paolo
693	B	Savi Paolo
694	SVINCOLATO	Sauro Nazario
695	B	Sauro Nazario
696	SVINCOLATO	Tripoli
697	SVINCOLATO	Rosselli Carlo
698	SVINCOLATO	Cerviano (di)
699	SVINCOLATO	Roma
700	SVINCOLATO	Salute (della)
701	B	Torretta (della)
702	SVINCOLATO	Palme (delle)
703	B	Salute (della)
704	A	Marconi Guglielmo
705	A	Marconi Guglielmo
706	A	Bicchierai Alessandro
707	A	Verdi
708	A	Verdi
709	A	Verdi
710	A	Verdi
711	A	Torretta (della)
712	A	Bicchierai Alessandro
713	A	Italia

Il sopraggiungere della Legge Regionale n. 59/1980 (“Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente”) autorizza i comuni ad adottare una “Variante” (per la quale non è necessaria l’approvazione generale): è così che si dà incarico all’Architetto Piero Inghirami (con M. G. Castello) con la collaborazione dell’Ufficio Urbanistica del Comune (geom. A. Tiziani, M. Manna, Arch. G. Cini) di mettere a punto la “Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativamente alle zone omogenee “B” del territorio comunale”.

Il tutto è espresso in 14 tavole: stratificazione storica, censimento delle attività turistico - ricettive, sviluppo del “nucleo termale”.

Dopo l’approvazione della “Variante” (adozione maggio 1984/approvazione G. R. novembre 1986), si predispone uno “Stato di variante” (adozione settembre 1996/approvazione marzo 1998) ove si formula un “Modello urbano: assi viari principali esistenti e di progetto” con la semplice gerarchia di “assi principali di scorrimento e di penetrazione” e “assi secondari di penetrazione e di supporto”, ove difficile è capire a cosa corrisponda il nuovo Asse principale ortogonale alla stazione che piega poi a 90° per raggiungere forse il viale Bicchierai.

La verità è che il problema delle “connessioni viarie” è semplicemente eluso, così com’è quello dei collegamenti fra la città storica e la parte meridionale della città.

4.1 IL PATRIMONIO ALBERGHIERO

Il patrimonio alberghiero di Montecatini Terme è di 230 alberghi con la capacità ricettiva di 11.712 posti letto (2002).

Si tratta di un patrimonio il cui uso è in leggero mutamento negli ultimi anni, in conseguenza al diverso andamento presenze/permanenze (si veda anche a pg. 62, “Dal Termalismo terapeutico al termalismo del benessere”). Tra il 1980 e il 2000 le presenze sono passate da 1.705.423 a 1.942.912, mentre le permanen-

ze (n° di pernottamenti) sono scese da 6,3 a 3,3; con ciò significando che le tradizionali “cure” si sono mediamente abbreviate e che parte dei pernottamenti - soprattutto in alberghi più economici - non sono strettamente legati alla stessa Montecatini ma ad una utenza interessata ad altro.

Comunque il tasso di crescita della domanda negli ultimi 10 anni è stato:

Anno 1990 - 1.705.423 presenze

Anno 2000 - 1.942.912 presenze

Da cui $(1.942.912 - 1.705.423) : 1.705.423 = 237.489/1.705.423 = 13,92\%$.

Essendo il “parco-letti” di 11.712 (anno 2000) l’incremento conseguente è di $11.712 \times 13,92\% = 1.630$ posti letto.

A questi vanno aggiunti i posti-letto non più disponibili dalle unità svincolabili stimati. Comunque, realisticamente, il fabbisogno di posti-letto nel prossimo decennio è stimabile in 163 posti-letto annui da reintegrare; cioè, circa 80 camere/anno per i prossimi dieci anni.

Infine è da tenere presente che ben trenta esercizi alberghieri (di minor dimensione) risultano non attivi all’ottobre 2001.

Particolare delicatezza riveste il problema del Cambiamento di destinazione (detto anche degli “svincoli”).

Si tratta di una delle problematiche insolute da almeno un decennio e forse più, che interessa il cuore dell’economia montecatinese. Si configura secondo due aspetti essenziali: “svincoli” interventi di adeguamento e miglioramento sull’esistente.

Il Cambiamento di destinazione interessa alcune decine di casi e si pone con particolare delicatezza nel tessuto (e nell’immagine) urbano; considerata infatti la contiguità con altri alberghi o con la zona del Parco Termale, ogni dismissione e cambiamento di destinazione può effettivamente provocare un’alterazione (negativa) della vita di relazione all’intorno. È dimostrato, infatti, che ove non controllato, il fenomeno della conversione edilizia tende a produrre una parcellizzazione dell’unità edilizia, con

irreversibile tendenza verso i “miniappartamenti” (quotati intorno ai 25 mq) con effetti di nuove utenze troppo spesso potenzialmente legate ad esercizi illegali. L’urbanistica, la pianificazione e l’architettura non possono essere antidoti a tale fenomeno; tuttavia, il porre una soglia minima di 65 mq sembra possa costituire elemento di ragionevole garanzia nell’accettabilità della nuova utenza.

Gli “svincoli” si prospettano per alberghi con piccolo numero di camere (20/30), difficilmente gestibili remunerativamente; sono realtà chiuse da anni, improduttive, senza alcuna prospettiva economica.

Saranno valutate le “proposte di svincolo”, attraverso un “Piano Aziendale” (dimostrativo della rimessa a reddito), con la possibilità di: commerciale al piano terreno, uffici, commerciale e terziario in genere al primo piano. Residenziale dal secondo piano con organizzazione in unità immobiliari non inferiori a 65 mq.

Lo “svincolo” sarà soggetto ad un calcolo di “oneri di svincolo”.

*

L’attuale patrimonio alberghiero è costituito dai seguenti alberghi (tra parentesi tonda il numero di stelle, tra parentesi quadra il numero di posti letto):

1. Bellavista Palace & Golf, Viale Fedeli, 2 (5), [174]
2. La Pace, Corso Roma, 12 (5), [298],
3. Ambasciatori G. Hotel Cristallo, Viale IV Novembre, 12 (4), [126]
4. Cristallino, Viale A. Diaz, 10 (4), [110]
5. Croce di Malta, Viale IV Novembre, 18 (4), [306]
6. Du Park et Regina, Viale Diaz, 8 (4), [154]
7. Ercolini & Savi, Via S.Martino, 18 (4), [177]
8. Francia & Quirinale, Viale IV Novembre, 77 (4), [184]
9. Grande Bretagne, Viale Don Minzoni, 3 (4), [73]
10. Nizza et Suisse, Viale Verdi, 72 (4), [209]
11. Panoramic, Viale Bustichini, 65 (4), [158]
12. Plaza & Locanda Maggiore, Piazza del Popolo, 7 (4), [180]
13. Settentrionale Esplanade, Viale Grocco, 2 (4), [112]
14. Tamerici & Principe, Viale IV Novembre, 2 (4), [271]
15. Tettuccio, Viale Verdi, 74 (4), [136]
16. Vittoria, Viale della Libertà, 2 (4), [167]
17. Adua, Viale Manzoni, 46 (3), [131]
18. Airone, Viale Amendola, 15 (3), [22]

19. Alassio, Viale dell'Angiolo, 20 (3), [35]
20. Ambrosiano, Corso Matteotti, 65 (3), [122]
21. Aquila d'Oro dip.za Biondi, Viale IV Novembre, 89 (3), [35]
22. Ariston, Viale Manzoni, 30 (3), [89]
23. Arnolfo, Via Trieste, 31 (3), [79]
24. Astoria, Viale Fedeli, 1 (3), [99]
25. Augustus, Viale Manzoni, 21 (3), [95]
26. Belvedere, Viale Fedeli, 10 (3), [180]
27. Biondi, Viale IV Novembre, 83 (3), [152]
28. Boston, Viale Bicchierai, 16 (3), [77]
29. Brennero e Varsavia, Viale Bicchierai, 72 (3), [90]
30. Da Vinci ex Buonamici, Viale Bicchierai, 31 (3), [40]
31. Byron ex Firenze, Viale Bicchierai, 68 (3), [74]
32. Cappelli Croce di Savoia, Viale Bicchierai, 139 (3), [125]
33. Casa Rossa, Viale Fedeli, 68 (3), [57 periferia]
34. Centrale (3), [69]
35. Columbia, Corso Roma, 19 (3), [108]
36. Corallo, Viale Cavallotti, 116 (3), [101]
37. David, Viale Puccini, 75 (3), [59]
38. De La Ville, Viale S. F. d'Assisi, 5 (3), [179]
39. Delizia Genovese, Viale Cavallotti, 38 (3), [41]
40. Europa, Via della Querceta, 2 (3), [216 periferia]
41. Florida, Via Michelangelo, 16 (3), [65]
42. Florio, Via Montebello, 41 (3), [52]
43. Follonica, Viale Marconi, 8 (3), [27 periferia]
44. Giglio, Viale Cavallotti, 99 (3), [124]
45. Giovanna, Viale Cavallotti, 126 (3), [44]
46. Giovanna dipendenza, Viale Cavallotti, 130 (3), [21]
47. Granduca Leopoldo, Via Venezia, 11 (3), [69 periferia]
48. Guhel Hotel, Via Torino, 4 (3), [23 periferia]
49. Hermitage, Via Baragiola, 31 (3), [88]
50. Imperial Garden, Viale Puccini, 20 (3), [144]
51. Impero, Viale Bicchierai, 83 (3), [96]
52. Innocenti, Via Gioberti, 5 (3), [58]
53. La Foresteria, Via delle Pietre Cavate (3), [56 periferia]
54. La Pia, Via Montebello, 30 (3), [70]
55. La Querceta, Via Peloni, 10 (3), [50]
56. La Quiete, Via Puglie, 42 (3), [36 periferia]
57. La Riviera, Viale Marconi, 17 (3), [25 periferia]
58. Goya ex Lago Maggiore, Corso Matteotti, 70 (3), [101]
59. Lazzerini, Via F. Cavallotti, 80 (3), [50]
60. Lido Palace (3)
61. Londra, Parco Rimembranza 1 (3), [57 periferia]
62. Maestoso, Viale Puccini, 63 (3), [52]
63. Manzoni, Viale Manzoni, 28 (3), [82]
64. Margherita, Via G. Garibaldi, 32 (3), [48]
65. Massimo D'azeglio, Corso Matteotti, 42 (3), [116]
66. Mediterraneo, Via P. Baragiola, 1 (3), [55]
67. Metropoli, Via della Torretta, 13 (3), [68]
68. Michelangelo, Viale Fedeli, 11 (3), [131 periferia]
69. Minerva, Via Cavour, 14 (3), [116]

70. Miramonti, Viale Marconi, 44 (3), [45 periferia]
71. Montebello, Via Montebello, 54 (3), [39]
72. Moschini, Via Tripoli, 21 (3), [51 periferia]
73. Puccini ex Nord America, Corso Roma, 97 (3), [63]
74. Nuovo Excelsior, Viale Cavallotti, 115 (3), [72]
75. Nuovo Hotel Felsinea, Viale Bicchierai, 67 (3), [41]
76. Nuovo Savi, Corso Matteotti, 83 (3), [58]
77. Paradiso, Via Palestro, 59 (3), [53]
78. Parigi, Via Trento, 38 (3), [27]
79. Park Hotel Moderno, Via Gorizia, 11 (3), [36 periferia]
80. Parma e Oriente, Viale Cavallotti, 135 (3), [95]
81. Patrizia, Via Sardegna, 12 (3), [28 periferia]
82. Piccadilly ex Il Poggetto, Via Trento, 10 (3), [32]
83. Prati, Via Rosselli, 27 (3), [46]
84. President, Corso Matteotti, 119 (3), [69 periferia]
85. Raphael ex Concorde, Via Derna, 9 (3), [45 periferia]
86. Reale, Via Palestro, 7 (3), [89]
87. Redi, Via Puglie, 7 (3), [25 periferia]
88. Rigoletto, Via Baragiola, 5 (3), [37]
89. Royal ex Locarno e Lugano, Viale Bicchierai, 113 (3), [98]
90. Salus, Viale Marconi, 5 (3) [63]
91. San Giorgio, Via Trieste, 23 (3), [50]
92. San Marco, Viale Rosselli, 3 (3), [106]
93. San Pietro, Via Curtatore e Mon., 9 (3), [34]
94. Santa Barbara, Via Marlianese, 4 (3), [139 periferia]
95. Savona, Via G. Leopardi, 10 (3), [48]
96. Sett. Esplanade Dipendenza, Viale Grocco, 2 (3), [78]
97. Terme Pellegrini, Piazza del Popolo, 34 (3), [148]
98. Terminus ex Bellandi, Viale Don Minzoni, 24 (3), [61]
99. Tiffany, Viale Bicchierai, 37 (3), [46]
100. Tonfoni e Mafalda, Via delle Saline, 42 (3), [54]
101. Torretta, Viale Bustichini, 63 (3), [111]
102. Touring Internazionale, Viale Cavallotti, 66 (3), [84]
103. Trieste, Viale Puccini, 15 (3), [36]
104. Universo, Corso Matteotti, 51 (3), [88]
105. Valtorta, Viale Cavallotti, 92 (3), [86]
106. Donatello ex Vicenza, Viale Puccini, 16 (3), [34]
107. Villa Anna, Viale Rosselli, 33 (3), [52]
108. Villa Gaia ex Bellosguardo, Via mura P. Grocco, 11 (3)
109. Villa Ida, Viale Marconi, 55 (3), [34 periferia]
110. Villa Lorenzini, Viale Balducci, 29 (3), [18]
111. Villa Splendor, Viale S. F. d'Assisi, 15 (3), [39]
112. Zenith, Via Cavour, 20 (3), [53]
113. Zucconi, Via Gioberti, 4 (3), [37]
114. Abas ex Aloe, Via Tripoli, 5 (2), [25 periferia]
115. Alba, Via Palestro, 16 (2), [52]
116. Ambrogini, Via delle Saline, 15 (2), [15]
117. Argante, Viale Bicchierai, 48 (2), [19]
118. Arnolfo Dipendenza, Via Trieste, 25 (2), [20]
119. Avia, Via Montebello, 56 (2), [17 periferia]
120. Baldino, Via Cavour, 9 (2), [29]

121. Bartolini, Viale Cavallotti, 106 (2), [29]
122. Belfiore, Via Puglie, 22 (2), [18 periferia]
123. Brasile, Viale Bicchierai, 53 (2), [47]
124. City Hotel ex Buenos Ayres, Viale Don Minzoni, 15 (2), [44]
125. California (2), [40]
126. Cappelli dip.za Gia-Leopoldina, Viale Bicchierai, 135 (2), [20]
127. Cavallotti, Viale Cavallotti, 103 (2), [43]
128. Cavour, Via Cavour, 8 (2), [24]
129. Cioci, via Montebello, 24 (2), [35]
130. Colonna, Viale Cavallotti, 107 (2), [36]
131. Conchiglia, Via delle Saline, 82 (2), [25]
132. Concordia, Via della Salute, 16 (2), [61]
133. Continentale, Viale Puccini, 18 (2), [63]
134. Corona D'Italia, Viale Verdi, 5 (2), [99]
135. Da Beppe, Via Derna, 23 (2), [21 periferia]
136. Da Egisto, Piazza C. Battisti, 13 (2), [23]
137. Elma, Viale Manzoni, 32 (2), [37]
138. Esmeralda, Via Pastrengo, 13 (2), [24 periferia]
139. Eur, Viale Cavallotti, 76 (2), [41]
140. Frascati, Viale F. Cavallotti, 19 (2), [27]
141. Giada, Via Indipendenza, 36 (2), [28 periferia]
142. Giotto, Viale F.Cavallotti, 86 (2), [39]
143. Helvetia, Viale Bicchierai, 19 (2) 30
144. Holiday ex Luciana, Viale Cavallotti, 52 (2), [24]
145. Il Parco, Via Galvani, 8 (2), [32 periferia]
146. Iris, Viale F. Cavallotti, 26 (2), [52]
147. Italia, Piazza Italia, 2 (2), [31 periferia]
148. La Torre, Via Rosseli, 10 (2), [15]
149. Lara, Viale Cavallotti, 87 (2), [23]
150. Le Fonti (2), [62]
151. L'etoile De La Ville, Corso Matteotti, 136 (2), [16]
152. Lombardia e Sorgenti, Viale Manzoni, 9 (2), [25]
153. Loren ex Nicol ex Freudiani, Viale Cavallotti, 44 (2), [20]
154. Lunardi dip.za Manzoni, Viale Manzoni, 24 (2), [24]
155. Maestoso Dipendenza, Viale G. Puccini, 63 (2), [18]
156. Marina, Viale Cavallotti, 31 (2), [53]
157. Marisa, Via Cividale, 18 (2), [16 periferia]
158. Messina, Via Mazzini, 26 (2), [31]
159. Mignon, Via Ugolino, 26 (2), [21]
160. Millennium, Viale Bicchierai, 82 (2), [125]
161. Miramonti Dipendenza, Viale Marconi, 44 (2), [41 periferia]
162. Morelli, Corso Matteotti, 34 (2), [38]
163. Negozianti, Via Salsero, 12 (2), [24]
164. Niccoli, Corso Roma, 95 (2), [38]
165. Niky, Corso Matteotti, 126 (2), [74]
166. Nuova Italia, Viale Grocco, 15 (2), [42]
167. Nuova Italia Dipendenza, Viale Grocco, 12 (2), [30]
168. Nuovo Mondo, Viale Marconi, 24 (2), [22 periferia]
169. Nuovo Savi Dipendenza, Corso Matteotti, 98 (2), [26]
170. Palo Alto, Via Bruceto, 10 (2), [24 periferia]
171. Pesi, Via Derna, 24 (2), [20 periferia]

172. Piccadilly Dipendenza, Via Trento, 16 (2), [36]
173. Piccolo Hotel, Via Palestro, 25 (2), [25]
174. Portofino, Via delle Saline, 18 (2), [35]
175. Primavera, Via San Michele, 4 (2), [25]
176. Princess ex Palma, Viale Bicchierai, 36 (3), [36]
177. Reggio, Via Balducci, 16 (2), [58]
178. Rigoletto Dipendenza, Via Baragiola, 9 (2), [16]
179. Rinascente, Via Gioberti, 10 (2), [43]
180. Rivelli ex Caruso, Via Imbriani, 16 (2), [16 periferia]
181. Rosa Maria, Viale Bicchierai, 65 (2), [41]
182. Rubiera, Viale Cavallotti, 69 (2), [34]
183. San Michele, Via San Michele, 7 (2), [26]
184. San Remo, Via Montebello, 70 (2), [25 periferia]
185. Savoia e Campana, Viale F. Cavallotti, 10 (2), [52]
186. Simoncini, Via Ugolino, 15 (2), [34]
187. Splendid, Via Mazzini, 36 (2), [34]
188. Trinacria, Via Montebello, 47 (2), [22 periferia]
189. Umbria, Via delle Saline, 19 (2), [56]
190. Valdinievole ex Gina, Via Torino, 21 (2), [40]
191. Venezia, Viale Cavallotti, 39 (2), [18]
192. Verona, Via Trieste, 41 (2), [18]
193. Verona dip.za - Verona, Via Trieste, 31 (2), [22]
194. Villa Erina, Viale Bicchierai, 93 (2), [31]
195. Villa Hermada, Via Torino, 10 (2), [16 periferia]
196. Villa Rita, Viale Marconi, 10 (2), [56 periferia]
197. Vittorio Veneto, Viale Bicchierai, 10 (3), [26]
198. Zephireo ex dip.za Frascati, Via Giannini, 16 (2), [24]
199. Agostinelli, Via Curatore, 13 (1), [13]
200. Bellagio, Via Monti, 12 (1), [24 periferia]
201. Belsoggiorno, Viale Cavallotti, 131 (1), [23]
202. Cafiero e Fernanda, Via Buozzi, 4 (1), [25]
203. Corsaro Verde, Via Michelangelo, 2/A (1), [12]
204. Corvaroli, Via San Michele, 13 (1), [16]
205. Costante, Corso Matteotti, 90 (1), [19]
206. La Villa dell'Hotel Parma e Oriente, V. Cavallotti, 127 (3), [25]
207. Derna, Via Bovio, 11 (1), [18]
208. Friuli, Via dell'Angiolo, 13 (1), [12]
209. Il Salotto di Gea ex L'etrusco, Via Talenti - Alto, 2 (1)
210. La Riviera Dipendenza, Via Cecchi, 8 (1), [16 periferia]
211. Le Prunecce, Via Montacolle, 14/B (1), [13 periferia]
212. Letizia, Via Montebello, 35 (1), [15 periferia]
213. Marconi, Viale delle Saline, 22 (1), [20]
214. Maria Paola, Corso Matteotti, 156 (1), [19 periferia]
215. Mary, Via Trieste, 15 (1), [14]
216. Miravalle (1)
217. Napoli (1), [18]
218. Narciso, Via Marruota, 81 (1), [13 periferia]
219. Natucci, Viale Cavallotti, 102 (1), [39]
220. Sabrina, Via Cividale, 62 (1), [24 periferia]
221. Scannavini, Via delle Saline, 108 (1), [28]
222. Serenissima, Via delle Saline, 34 (1), [24]

- 223. Tessi, Corso Matteotti, 162 (1), [16 periferia]
- 224. Tina, Via Redi, 29 (1), [17 periferia]
- 225. Tirrenia (1), [14 periferia]
- 226. Tognozzi, Via delle Saline, 28 (1), [18]
- 227. Verena dip.za Savoia e Campana, V. Cavallotti, 35 (1), [18]
- 228. Villa Claudia, Via Torino, 15 (1), [15 periferia]

4.2 VINCOLI, PIANI, STUDI E CONTRIBUTI

Avvertito che sono in corso di elaborazione, con incarichi speciali, il “Piano del Traffico” e il “Piano dell’inquinamento Acustico”, ai fini di opportuna conoscenza, si svolgono e si riportano qui di seguito risultati, dati e documentazioni già disponibili.

Già nei precedenti atti di pianificazione è rilevabile una lettura sufficientemente sistematica dei vincoli, dei piani e degli studi pregressi. Del resto, nella Relazione di “avvio del procedimento” (Delib. n. 130 del 30.12.’98), e poi ripresa dall’attuale Amministrazione (...), sono richiamati gli aspetti conoscitivi e caratterizzanti del territorio comunale, che qui torniamo a riassumere, attingendo anche a documenti precedentemente messi a punto.

“VINCOLI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE”

VINCOLO IDROLOGICO su tutto il territorio
VINCOLO IDROGEOLOGICO a nord del territorio
VINCOLO AMBIENTALE
L. 1497/’39 circa metà del territorio
L. 431/’85 alcune zone a nord
L.R.52/’82 parte della collina

VINCOLO SULLE ACQUE PUBBLICHE

R.D. 523/1904 sui torrenti notificati
R.D. 2669/1937 sui torrenti notificati
Delibera Cons. Reg. 230/’94 sui torrenti notificati

ZONE DI RISPETTO

1) Area cimiteriale

Via Cividale, 50 metri

Montecatini Alto 100 metri (È in corso di studio il nuovo “Piano cimiteriale”).

2) Area autostradale

Norme P.R.G. e codice della strada (Sono in via di definizione: la ristrutturazione dell’attuale Casello che ospiterà l’organizzazione operativa della Polizia Stradale; gli studi per il nuovo Casello Ovest, in territorio di Massa e Cozzile).

3) Area ferroviaria D.P.R. 753/80 30 m dalla Rotaia.

(È in corso di approfondimento la possibilità di interrimento della tratta ferroviaria che interessa il territorio comunale. Nel contempo è in corso di pre-studio la riattivazione e adeguamento della Tramvia da Monsummano per Pescia).

4) Elettrodotti

Si dispone di un aggiornamento degli impianti urbani trasmessi da ENEL/Direzione Toscana/Zona di Montecatini, agosto 2001. (Più precisamente si veda la tavola in allegato, nonché l'elaborazione nel Piano Strutturale alla tavola "Sistemi funzionali (A)", ove sono distinte le Linee aeree in alta e bassa tensione, le Linee interrate in alta e bassa tensione).

5) Acquedotto

La situazione acquedottistica è riassunta nella tavola 12 del Piano Strutturale "Sistemi funzionali (A)". Qui di seguito si riassumono gli ultimi dati annuali dei "consumi fatturati":

1998mc 2.567.377

1999mc 2.610.675

2000mc 2.619.585

L'incremento di consumo annuo è quindi stimabile intorno ai 25.000 mc annui: ciò indipendentemente dalle previsioni di espansione conseguenti alle nuove funzioni e a nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale.

6) Metanodotto

La "Fiorentinagas/pluriservizi", per il territorio comunale di Montecatini è impegnata (2001) nella gestione di un totale generale di 76.132 m (76 km di rete). Non sono stati forniti dati sull'andamento del consumo.

"PIANI DI SETTORE"

I Piani di Settore conseguono a provvedimenti legislativi e normativi nazionali, regionali, provinciali, comunali. In particolare vanno rilevati le attenzioni per il "Piano del Commercio", "Piano del Traffico", "Piano dei Parcheggi".

a) PIANO DEL COMMERCIO

Approvato con Delibera C.C. n. 2 del 11.02.1982 modificata con Delibera G.M. n. 461 del 30.03.1982 ratificata e approvata dal C.C. n. 190 del 21.06.1982.

Il piano comunale risulta scaduto in data 21.06.1986.

Con Delibera G.M. n. 1540 del 01.12.1998 venivano approvati i criteri e le Norme Cautelative dell'Amministrazione Comunale in attesa del nuovo piano.

b) PIANO DEL TRAFFICO

Il piano generale del traffico urbano è stato adottato con deliberazione di G.C. n. 622 del 24.09.1997.

L'approvazione è avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 03.08.1998.

Attualmente è in fase di attuazione

c) PIANO DEI PARCHEGGI

È stato approvato con Delibera C.C. n. 65 del 15.09.1991 il programma urbano di cui alla L. 122/'89.

Rientrano nel piano dei parcheggi i seguenti interventi:

Via S. Marco - Sardegna;

Via Marche - Marruota;

V.le Bustichini - Fedeli;

Via Cividale - Foscolo;

Via Marconi;

Centro sportivo Via Ugo Foscolo.

RISORSE DEL TERRITORIO

Dalla delibera n. 130 del 30.12.1998 ed in attesa di nuove eventuali integrazioni (peraltro già richieste all'Ufficio Urbanistica del Comune) sono qui riprese alcune considerazioni riguardo al "verde", all' "inquinamento atmosferico", all' "inquinamento acustico", alla "situazione acquedottistica", alla "depurazione", agli "impianti tecnologici urbani".

a) "LE AREE VERDI"

Le aree verdi a Montecatini si estendono per circa 46 ha suddivisi tra parchi, viali, giardini e verde non attrezzato.

I parchi termali rappresentano il vero polmone verde della città.

Lungo i viali e le strade cittadine ci sono circa 6.660 alberi tra platani, lecci, tigli, pini, aceri e cipressi mentre i parchi termali hanno un patrimonio arboreo di ben 30.000 unità caratterizzato dalle più svariate specie, quali cedri, magnolie, querce, faggi, pioppi ed altre.

È d'obbligo ricordare alcuni esemplari di notevole bellezza quali *Jubaea Spectabilis*, una palma che raggiunge una altezza di 15 m circa (Istituto Grocco), *Osmanthus Fragrans*, un'oleacea che al momento della fioritura ha una vera e propria esplosione di profumo (Terme Torretta), *Erytryna Crista-Galli* (Terme Tettuccio, Torretta, e salute) che si presenta con una vistosa fioritura rossa e tante altre che vale proprio la pena di ammirare e ricordare.

Menzione a parte merita il parco delle Panteraie che si estende per 1/2 ha.

Al fine di salvaguardare il verde del territorio, una delle norme prevede che qualora, nella costruzione di nuovi edifici, sia necessario procedere all'abbattimento degli alberi, il proprietario si impegni alla messa a dimora di nuove alberature con le stesse caratteristiche ed in numero doppio di quelle abbattute. La stessa procedura è adottata per l'abbattimento di piante all'interno di giardini privati.

ALCUNI PARAMETRI	
metri quadrati di verde per abitanti	
Montecatini Terme	mq 21,5
Bologna	mq 14,6
Torino	mq 12,6
Roma	mq 10,9
Firenze	mq 10,1

Viene proposto nei terreni occupati dal complesso dell'inceneritore il parco della Biscolla.

Ancora presente l'edificio dell'inceneritore, a cui si accede da un ingresso sulla via S. Antonio, e che risulta inutilizzato. Questo edificio è posto in una sorta di valletta artificiale chiusa a nord dalla "montagnola", e a sud da un esteso ripiano che si alza di circa 5 metri sul livello della campagna circostante.

L'iniziativa della realizzazione di un inceneritore a Montecatini risale al 1961, ma solo nel 1964 fu possibi-

le avviare le gare dell'appalto che fu vinto dalla Ditta S.A.F.I.I. – De Bartolomeis di Milano. I lavori dell'impianto iniziarono nel 1966, e nel 1973 vennero collaudate le opere in cemento armato del fabbricato del forno. La discarica rimase attiva dal 1973 al 1984, quando venne chiuso l'impianto di incenerimento. Nel 1986, il Comune di Montecatini adottò un piano di risanamento e di ristrutturazione della discarica in modo da ampliarla, e regolarizzare i cumuli e le scarpate. Nel 1993, vennero realizzate vasche per il deposito di fanghi provenienti dall'impianto di depurazione. Intanto erano già state realizzate le canalizzazioni per lo smaltimento del biogas, le cabalette per la raccolta delle acque superficiali per evitare il dilavamento del terreno, la semina e la piantagione di specie vegetali negli strati superficiali del terreno stabilizzato. Nel 1994, l'architetto Gianfranco Franchi fu incaricato di un progetto di recupero paesaggistico della discarica e, avvalendosi di uno studio geologico-tecnico del dottor Leonardo Moretti che assicurava la stabilità dei suoli, propose la realizzazione di un nuovo parco urbano. Venne approvato il progetto ed eseguito un primo lotto di lavori con movimenti di terra e rimodellamento di parte della discarica nel 1997. Il secondo e conclusivo lotto di lavori non venne realizzato perché la Legge Regionale 25 del 18.5.1998 non considerò tali lavori da sostenere come prioritari. Ad ogni modo dai saggi eseguiti dall'architetto Franchi, nel 1994, lo strato di terra sopra la "montagnola" è risultato di uno spessore di 60-70 centimetri, in un gradone nei pressi dell'inceneritore di 30-35 centimetri, mentre nella scarpata raggiungeva un metro.

Attualmente la discarica rimane chiusa e sotto il controllo dei funzionari dell'ARPAT di Pistoia che, nel febbraio 2001, hanno condotto analisi chimico-fisiche su campioni di percolato dai tre pozzi esistenti, e delle acque superficiali del torrente Borra. Dalle analisi è stato "constatato" che non erano presenti segni di inquinamento all'interno della discarica, e le successive analisi eseguite sui campioni di acqua superficiali non hanno evidenziato apporti di inquinanti amputabili alla discarica" (cfr.: lettera ARPAT del 27.3.2001, prot. 1887). Purtroppo le acque prelevate dai percolati

delle vasche sono risultate ancora pesantemente inquinate per l'ammoniaca e i metalli presenti.

Quando l'inceneritore era in attività, venne realizzata una rete di percorsi camionabili per salire in maniera agevole fino alla piazzola superiore della "montagnola". Dall'alto di questa, e guardando verso nord, è possibile ammirare la catena dei colli della Valdinievole da Montevettolini a Buggiano. In basso il paesaggio è reso meno interessante dal disordine edilizio, ma l'intorno è riscattato dal verde dei terreni agricoli, e dal filare dei pini che costeggia una porzione del Fosso S. Antonio.

b) "LE ACQUE TERMALI"

Il compendio termale investe il centro più delicato e vitale della città e con i suoi parchi ne rappresenta un valido e prezioso polmone di verde e di potenziale territorio da destinare alla riqualificazione del centro urbano.

Quest'area, sia per il suo valore ambientale, sia per l'estensione che la caratterizza assume quel valore di "invariante strutturale".

Le acque termali di Montecatini affiorano calde da notevole profondità caricandosi dei sali presenti nello spessore della crosta terrestre da oltre 500 milioni di anni.

Alcuni studi sul microclima di Montecatini indicano come esista una particolare situazione locale relative alle precipitazioni medie mensili tale che risultano influenzate sia sulla portata che su gli altri parametri fisici, chimici e biologici delle sorgenti, che a causa della loro profondità sono al riparo da inquinamenti di origine umana e ambientale.

Sono acque solfate, clorurate sodiche, magnesiche, con bromo, iodio, litio, ferro, utilizzate a scopo terapeutico sotto forma di bevanda (cura idroponica) e i sali naturali purgativi in esse disciolti favoriscono il ristabilirsi delle funzioni motorie intestinali, con la normalizzazione della peristalsi del colon.

Le sorgenti di acque termali a Montecatini sono otto e si diversificano a seconda delle concentrazioni di soluzioni saline in esse presenti (vd. nella parte specifica).

A solo titolo informativo e per quanto possa servire, riportiamo l'*Elenco delle patologie* che possono trovare reale beneficio dalle cure termali (D.M. 15 dicembre 1994), e un *Glossario Acque, Cure e Trattamenti* (T.C.I., Terme e centri benessere in Italia, 2001).

Elenco delle patologie che possono trovare reale beneficio dalle cure termali:

Malattie reumatiche:

- osteoartrosi ed altre forme degenerative
- reumatismi extra articolari

Malattie delle vie respiratorie:

- rinosinuitiche-bronchiali
- bronchiti croniche semplici o accompagnate a componente ostruttiva (con esclusione dell'asma e dell'enfisema avanzato, complicato da insufficienza respiratoria grave da cuore polmonare cronico).

Malattie dermatologiche:

- psoriasi (esclusa la forma pustolosa, eritrodermica)
- eczema e dermatite atopica (escluse le forme acute vescicolari ed essudative)
- dermatite seborroica ricorrente

Malattie ginecologiche:

- sclerosi dolorosa del connettivo pelvico di natura cicatriziale e involutiva
- leucorrea persistente da vaginiti croniche aspecifiche o distrofiche

Malattie vascolari:

- postumi di flebopatie di tipo cronico

Malattie dell'apparato:

- dispepsia di origine Gastroenterico: gastroenterica e biliare
- sindrome dell'intestino irritabile nella varietà con stipsi

- GLOSSARIO: ACQUE, CURE E TRATTAMENTI

Questo piccolo elenco considera i termini più frequentemente citati nel testo. La casistica riprodotta – che potrebbe risultare eccessiva per alcuni o inadeguata per altri – si estende oltre che alle cure e alle acque termali, anche ai trattamenti estetici e alle terapie, che, a nostro avviso, possono rappresentare motivo di curiosità per chi consulta la pubblicazione.

*

Attributi delle acque:

MINERALE

Acqua di origine naturale dotata di azione terapeutica.

OLIGOMINERALE

Acqua di origine naturale povera di sali naturali.

FREDDA

Acqua che alla sorgente sgorga a una temperatura inferiore a 20 °C.

IPOTERMALE

Acqua che alla sorgente ha una temperatura compresa tra 20 e 30 °C.

TERMALE

Acqua che alla sorgente ha una temperatura compresa tra 30 e 40 °C.

IPERTERMALE

Acqua che sgorga a una temperatura superiore a 40 °C.

SULFUREA

Acqua che contiene idrogeno solforato come principale elemento terapeutico.

SALSO-BROMO-IODICA

Acqua che contiene cloro, sodio, bromo e iodio come principali elementi terapeutici.

SALSA o CLORURO-SODICA

Acqua che contiene cloro e sodio come principali elementi terapeutici.

SOLFATA

Acqua che contiene solfati come principali elementi terapeutici.

BICARBONATA

Acqua che contiene bicarbonati come principali elementi terapeutici.

CARBONICA

Acqua che contiene anidride carbonica come principale elemento terapeutico.

ARSENICALE-FERRUGINOSA

Acqua che contiene arsenico e ferro come principali elementi terapeutici.

RADIOATTIVA

Acqua che contiene radon come principale elemento terapeutico.

*

Cure termali

AEREOSOL TERMALE

Terapia inalatoria a base di acqua termale frammentata in particelle molto piccole.

ANTROTERAPIA

Trattamento termale che prevede la permanenza del paziente in grotte (vedi).

BALNEOTERAPIA

Immersione a scopo terapeutico del paziente in acqua termale, in vasca singola o in piscine collettive.

BALNEOTERAPIA MARINA

Immersione in acqua di mare riscaldata a 37/38 °C per circa venti minuti in vasche e piscine; oppure immersione diretta in mare.

BENDAGGIO TERMALE

Bendaggio effettuato con fasce imbevute di sali termali e/o estratti vegetali.

BIBITA

Cura termale che consiste nel bere acqua minerale a scopo terapeutico.

CRENOTERAPIA

Terapia che utilizza i mezzi termali. Il termine può essere assunto come sinonimo di terapia termale.

DOCCIA

Metodica che utilizza acqua di rete o minerale con variazioni della temperatura, della pressione e di altre proprietà fisiche dell'acqua. Possono essere totali o locali, caldo o fredde.

DOCCIA RIFLESSOGENA

Doccia tonificante a getti orientabili.

DOCCIA FILIFORME

Getti d'acqua perpendicolari alla superficie cutanea, del diametro di mezzo millimetro.

FANGO

Il fango è una melma ipertermale impiegata in terapia come impacco. È costituito da una componente solida organica e inorganica (argilla) e da acqua minerale terapeutica.

Durante il processo di "maturazione", l'argilla acquisisce le caratteristiche terapeutiche dell'acqua minerale che poi cede all'organismo durante l'applicazione. Viene utilizzato ad una temperatura di 45-50 °C per sfruttare anche le proprietà del calore.

Si possono distinguere i fanghi in base alle acque da cui sono costituiti, o in base alle modalità di applicazione (totale, parziale, epatica ecc.). Il fango è definito "naturale" se sorgivo di formazione spontanea. È definito "preparato" se ottenuto per macerazione lenta (circa 12 mesi) di una base solida, essenzialmente argillosa, con acque termali.

FANGOTERAPIA

Applicazione di fango termale caldo sulla cute del paziente, sotto forma di "impacco" a scopo terapeutico. L'applicazione può essere più o meno estesa e richiedere tecniche particolari. È in genere seguito da bagno e massaggio terapeutico.

GROTTE

Ambienti caldo-umidi in connessione a sorgenti idrotermali, con umidità al 98 % circa e microclima a bassa velocità di correnti d'aria.

HUMAGE

Tecnica di impiego dei gas che si sviluppano spontaneamente dalle acque termali, o che ne vengono estratti con particolari accorgimenti.

IDROMASSAGGIO

Tecnica di massaggio, o metodica massoterapia, che utilizza la pressione esercitata da getti di acqua in immersione.

IDROPINICA (CURA) O IDROPINOTERAPIA

Somministrazione di acqua termale sotto forma di bibita.

INALAZIONI TERMALI O INALAZIONE A GETTO DI VAPORE

Terapia respiratoria a base di vapori di acqua termale.

INSUFFLAZIONI ENDOTIMPANICHE

Terapia delle otiti croniche e della sordità rinogena, consiste nell'immissione di gas solfureo a pressione tramite cateterismo tubarico nella tuba d'Eustachio e nella cassa del timpano.

IRRIGAZIONI

Tecnica che permette di far pervenire acqua minerale, a diversa temperatura e pressione, e gas termali a contatto diretto con le mucose di determinati organi o apparati. Si praticano irrigazioni vaginali, nasali e rinofaringee (naso-gola), orofaringee (bocca-gola), intestinali.

NEBULIZZAZIONE

Terapia respiratoria "totale" mediante immersione completa in ambiente saturo di vapore termale.

POLITZER

Ispirato alla cosiddetta manovra di Politzer, che comporta deglutizioni a narici chiuse con aumento della pressione dell'aria nella regione rinofaringea. Utilizza acqua sulfurea termale. Ha le stesse indicazioni dell'insufflazione endotimpanica. Si esegue nei casi in cui questa risulti difficoltosa, dolorosa o mal tollerata.

PSAMMOTERAPIA

Termoterapia a calore secco, che utilizza sabbia marina.

RINIFARINGEE – Irrigazioni vedi irrigazioni.

STUFE

Grotte termali secche, con temperature molto più elevate che in quelle umide.

TALASSOTERAPIA

Metodica terapeutica, sfrutta l'azione combinata di fattori climatici e ambientali marini e di tecniche terapeutiche con sabbia, acqua di mare ecc.

TERAPIA INALATORIA

Consiste nell'inalazione di particelle frammentate e di gas estratti dalle acque minerali. Le metodiche più comuni sono l'inalazione, l'aerosol, la nebulizzazione, l'*humage*. È indicata nelle patologie delle vie respiratorie superiori e inferiori.

Consente di far pervenire e agire i principi attivi contenuti nelle acque minerali sulla mucosa delle vie respiratorie.

VENTILAZIONE POLMONARE

Cura specialistica che viene praticata nella riabilitazione respiratoria. Normalmente associata a cure inalatorie e a rieducazione respiratoria, utilizza tecniche a pressione.

Terapie fisiche

AGOPUNTURA

Stimolazione di particolari punti del corpo con l'ausilio di aghi sottilissimi secondo tecniche della medicina tradizionale cinese.

AYURVEDICO

Massaggio millenario di origine indiana, praticato tradizionalmente con i piedi, terapeutico generale e specifico.

CHINESITERAPIA

Terapia che utilizza il movimento come mezzo e come scopo terapeutico.

CONNETTIVALE Massaggio

Particolare tecnica di massaggio che sfrutta le connessioni tra la superficie cutanea e gli organi da trattare.

DRENAGGIO LINFATICO

Manovre manuali o strumentali per favorire il deflusso venoso e linfatico degli arti.

FISIOTERAPICO Massaggio

Massaggio terapeutico per il recupero funzionale della muscolatura e delle articolazioni.

FITOTERAPIA

Prescrizione e terapia a base di prodotti naturali vegetali e integratori alimentari.

GINNASTICA POSTURALE

Ginnastica per il riassetto delle tensioni e degli squilibri nella postura, ossia nell'impostazione della stazione eretta e di assetto motorio.

IDROCHINESITERAPIA

Terapia che utilizza il movimento in acqua come mezzo terapeutico. La sua esecuzione in acqua minerale ne potenzia gli effetti.

IDROFISIOTERAPICO Massaggio

Massaggio fisioterapico (vedi) praticato in acqua, per un impatto più generalizzato.

MASSAGGIO

Insieme di manipolazioni sistematiche e scientifiche del tessuto corporeo con lo scopo di migliorare la circolazione generale e di influenzare il sistema nervoso e muscolare (Knapp).

RASSODANTE Massaggio

Massaggio tonificante dei tessuti, per il ripristino di una elasticità naturale.

RIABILITAZIONE TERMALE

Utilizzo di metodiche termali e non, presso uno stabilimento termale a scopo riabilitativo.

RIATTIVANTE Massaggio

Massaggio per la riattivazione della circolazione sanguigna dopo l'applicazione del fango termale.

RIFLESSOLOGIA PLANTARE

Riattivazione generale del metabolismo e cura o trattamento di patologie o disturbi specifici attraverso la stimolazione della pianta del piede.

SHIATZU

Tecnica di massaggio millenario di origine giapponese, terapeutico, generale o specifico.

STIMOLAZIONE MUSCOLARE

Trattamento della muscolatura a impulsi elettrici per il recupero funzionale.

TERAPIA ANTALGICA

Cura specifica e personalizzata di stati dolorifici.

TERAPIA FISICA

Metodica terapeutica che utilizza i mezzi fisici.

*

Cure estetiche

AROMATERAPIA

Bagni con essenze aromatiche.

ANTICELLULITE – Massaggio estetico

Massaggio drenante e riattivante la circolazione con lo scopo di ridurre la cellulite, infiammazione con alterazione della struttura sottocutanea, in particolare del tessuto adiposo.

CONTORNO OCCHI –TRATTAMENTO

Trattamento antirughe linfodrenante con la proprietà di favorire il recupero della tensione naturale della pelle.

CELLULITE – TRATTAMENTO

Trattamento osmotico delle cellule lipidiche a base di prodotti termali.

CAPILLARI – TRATTAMENTO

Trattamento mineralizzante a base di prodotti termali ed estratti vegetali per il ripristino della normale colorazione dei tessuti.

CAPILLARI

Piccolissimi vasi sanguigni senza muscolatura. I capillari visibili in trasparenza sotto la cute hanno subito un'ectasia ossia una dilatazione permanente, con conseguenti problemi di carattere estetico e/o organico.

DECONGESTIONANTE – TRATTAMENTO

Trattamento disinfiammante a base di estratti vegetali per il riequilibrio dell'elasticità della pelle del viso.

DETOSSINANTE – TRATTAMENTO

Trattamento disintossicante e decongestionante, in genere con oli essenziali, per la normalizzazione del cuoio capelluto.

DIAMAGRANTE – Massaggio estetico

Massaggio tonificante effettuato con azione diretta sulle cellule lipidiche.

PEELING

Pulizia e preparazione della pelle per i successivi trattamenti estetici.

RASSODANTE – TRATTAMENTO

Trattamento a base di prodotti termali per il recupero dell'elasticità naturale dei tessuti.

VISO – PULIZIA

Preparazione della pelle per i successivi trattamenti.

*

Analisi

ANALISI DI LABORATORIO

Esami diagnostici su materiali derivati dal corpo umano.

AUDIOMETRIA

Misurazione della capacità uditiva.

ELETTROCARDIOGRAMMA

Tracciato dell'attività elettrica del muscolo cardiaco.

ESAME TRICOLOGICO

Esame microscopico del capello.

IMPEDENZOMETRIA

Valutazione funzionale del timpano e dell'orecchio medio.

SPIROMETRIA

Valutazione funzionale della capacità respiratoria.

c) “ARIA: INQUINAMENTO ATMOSFERICO”

Il Comune di Montecatini Terme rientra nel “piano di inquinamento atmosferico” in applicazione del D.M. (Ambiente) del 12.11.1992.

La Regione Toscana con propria deliberazione n. 10708 del 30.12.1992 ha individuato 2 zone esposte a rilevazione inquinanti atmosferici.

Il monitoraggio di alcuni tra i principali inquinanti chimici e fisici viene effettuato dai tecnici del S.N.P. (Servizio Nazionale di Prevenzione), che dispongono di un laboratorio mobile sul quale è posizionata la strumentazione necessaria per la misurazione di:

SO₂ - Anidride carbonica

NO₂ - Biossido d'azoto

Pb - Piombo

Polveri sospese

Negli ultimi anni è notevolmente diminuita la presenza nell'aria dell'anidride solforosa grazie ad una ridotta utilizzazione degli impianti di riscaldamento a gasolio, sostituiti da quelli a metano.

Negli anni dal 1997-98 è stato effettuato uno studio multidisciplinare sull'inquinamento atmosferico e acustico dal titolo “*La qualità dell'aria a Montecatini Terme*” redatto congiuntamente dal personale dell'Ufficio ambiente del Comune, dal Dipartimento ARPAT di Pistoia e il Dipartimento di Biologia Ambientale dell'Università di Siena.

Ne è scaturita una pubblicazione avvenuta nel giugno 1997. Da detto studio si riporta di seguito le considerazioni finali.

“...In base ai risultati conseguiti, sia con l'indagine di bioindicazione che con quella di bioaccumulo, a Montecatini Terme appare plausibile ipotizzare un'elevata incidenza del traffico veicolare sull'inquinamento atmosferico. Infatti, la situazione peggiore è situata in corrispondenza dell'autostrada e di zone soggette ad elevato traffico”.

Nella parte settentrionale della città, in corrispondenza di aree a traffico limitato e in presenza di un elevato verde urbano, la situazione migliora abbastanza rapidamente, forse anche a causa della maggiore ventilazione, con conseguente rapido ricambio dell'aria, a cui è soggetta tutta la parte nord dell'area indagata.

Tuttavia, nonostante entrambi i risultati delle indagini di bioindicazione bioaccumulo convergano, la concordanza fra la risposta attiva dei licheni all'inquinamento atmosferico (indice IAP) e il oro accumulo passivo di metalli pesanti è molto scarsa e comunque statisticamente non significativa. Questo apparente controsenso può però essere ben spiegato in base al fatto che i contaminanti responsabili del declino dei licheni siano da ricercarsi in connessione al traffico ma non nel rilascio di metalli pesanti. Tutto questo porta ad ipotizzare che la rarefazione delle comunità licheniche sia da imputarsi agli ossidi di azoto, contaminanti rilasciati nell'atmosfera a seguito della combustione nei veicoli a motore e che, assieme all' SO₂, sono noti per causare la scomparsa dei licheni.

In conclusione, in base all'indagine di biomonitoraggio tramite licheni, a Montecatini Terme i principali contaminanti atmosferici sono ossidi di azoto, piombo e rame e la principale fonte di contaminazione origina dal traffico veicolare...”.

d) “RUMORE: INQUINAMENTO ACUSTICO”

Il Comune ha eseguito il piano di classificazione in quattro zone del territorio comunale fissando i limiti massimi dei livelli sonori equivalenti come previsto dal D.P.C.M. 01.03.1991.

Le zone sono state divise in quattro classi:

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno	Notturmo
I - Aree particolarmente protette	50	40
II - Aree prevalentemente residenziali	55	40
III - Aree tipo misto	60	50
IV - Aree ad intensa attività umana	65	55
V - Aree prevalentemente industriali	70	60
VI - Aree esclusivamente industriali	70	70

l'Amministrazione Comunale di Montecatini Terme, tra le prime in Italia, ad analizzare le singole aree urbane, tenendo conto della presenza di attività commerciali, dei flussi di traffico, della densità di popolazione e della tipologia d'uso del suo territorio ha adottato, agli inizi del '93, la seguente zonizzazione:

CLASSE I: la zona comprendente il Parco Termale, gran parte dell'area collinare, il bosco delle Panteraie, gli edifici scolastici e le case di cura;

CLASSE II: le restanti aree del parco, in quanto interessate da traffico veicolare locale con limitata presenza di attività commerciali; inoltre sono state calcolate in questa classe le aree comprese tra quelle urbane e quelle rurali con bassa densità di popolazione;

CLASSE III: le restanti aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e con media densità di popolazione;

CLASSE IV: le aree con intenso traffico veicolare, strade di grande comunicazione atte prevalentemente a raccogliere e distribuire il traffico di scambio fra il territorio urbano e extra urbano; aree in prossimità di linee ferroviarie.

Detto piano è stato approvato dal Consiglio Comunale il 26.02.1993 con Del. n. 40 ed è in corso una nuova redazione.

e) “ACQUEDOTTO/INFRASTRUTTURE A RETE E OPERE PUBBLICHE”

L'acquedotto di Montecatini Terme è gestito dalle Acque Toscane S.p.A. ed ha le sue fonti di approvvigionamento nella Panzana ed a Sant'Allucio con complessivi 24 pozzi, oltre ad una presa di superficie sul torrente Nievole. Le condotte di adduzione hanno una lunghezza complessiva di circa 20 km. Ed alimentano due serbatoi di compenso (Dami Nuovo e Dami Vecchio) per un totale di circa 2200 mc, oltre ai serbatoi minori del Carmine, che alimenta il nucleo storico della città (Montecatini Alto), e quello della Maona che serve la parte alta della città, per ulteriori 1500 mc circa. La rete di distribuzione ha una lunghezza complessiva di circa 50 km di condotte di vari diametri ed una struttura principale ad anello.

VOLUME ANNUO PRODOTTO	mc 4.400.000
DI CUI PRESA MONTANA	mc 1.200.000
DI CUI DA POZZI	mc 3.100.000
DI CUI ACQUISTATO	mc 100.000
VOLUME ANNUO DISTRIBUITO	mc 2.300.000
LUNGHEZZA RETE	km 115
CAPACITA' COMPLESSIVA SERBATOI ..	mc 3.370
NUMERO DI UTENTI	n. 6.226
POPOLAZIONE SERVITA	n. 20.309

Oltre la popolazione residente si deve considerare che per effetto delle presenze turistiche nei mesi estivi, la popolazione servita aumenta di circa 40.000.

È in fase di progettazione un ampliamento e sistemazione acquedotto per diminuire le dispersioni, fra il volume prodotto e quello distribuito per la realizzazione dei problemi di carenza di acqua nei periodi estivi.

4.3 L'IDENTITÀ TERMALE DI MONTECATINI TERME

È col Granduca Pietro Leopoldo, nel 1775, che matura l'idea generatrice delle Terme; l'imperativo è quello che “le terme non devono costituire un patrimonio di

rendita, ma solo da amministrare e da migliorare nell'interesse della salute pubblica”.

È soprattutto all' aprirsi del Novecento che, con Arturo Schweiger (amministratore delegato), Pietro Grocco (medico e ispettore), Ugo Giovannozzi (architetto), si realizza una unità di intenti; che si unificano le varie sorgenti, facendo di Montecatini la più importante città termale d'Italia. La storia e l'assetto delle Terme è stato utilmente raccolto nel volume pubblicato a cura del Collegio dei Consulenti (presieduto dal prof. C. Frugoni) e pubblicato (“fuori commercio”) dalla Società delle Terme nel 1954. In quello studio sono riassunte le caratteristiche delle sorgenti e delle acque, nonché le cure (di base, complementari, sussidiarie).

Le fondamentali indicazioni riguardano:

- a) le malattie del fegato,
- b) le malattie dell'apparato digerente,
- c) le malattie del ricambio,
- d) le malattie dell'apparato urinario.

La cura dei “fanghi”, la “inalatoria”, le “irrigazioni intestinali”, le “irrigazioni vaginali” sono le tipologie più consuete praticate nella stagione termale.

Gli stabilimenti Termali, che costituiscono il “complesso termale”, sono dodici, con le seguenti indicazioni (vd. pubblicazione citata):

I. - Lo Stabilimento per tutte le cure è l'Excelsior, che serve per la bibita di tutte le acque ed è altresì attrezzato per i Bagni, Fanghi e le altre cure complementari (bagni carbonici e radioattivi, docce ascendenti semplici e sub-acquali, cure ginecologiche e cure inalatorie).

II. - Gli Stabilimenti per la sola cura idropinica sono:

- Le Terme Tettuccio, note per la loro grandiosità, dove oltre all'acqua *Tettuccio*, che ivi ha la sua Sorgente, si possono bere anche le acque *Tamerici*, *Torretta* e *Regina*;

- Le Terme Regina, attigue al Tettuccio, con il maestoso salone ove si possono bere tutte le acque del

mattino compresa la *Regina* che ha la sua sorgente nel parco adiacente;

- Le Terme Tamerici, caratteristiche per la loro architettura fiorentina, destinate alla bibita oltre che dell'acqua *Tamerici* anche di quella *Torretta*, *Regina* e *Tettuccio*;

- Le Terme Torretta, che accolgono di pomeriggio nel magnifico parco gli ospiti intorno alla Sorgente dell'acqua diuretica del *Rinfresco*;

- Le Terme La Salute, di seconda classe, dove si pratica la cura idropinica delle acque *Torretta*, *Regina* e *Tettuccio* al mattino, e *Rinfresco* al pomeriggio;

- Le “Bibite Gratuite” dove possono accedere per la bibita delle acque indistintamente gli abitanti di Montecatini Terme e tutti coloro di qualsiasi provenienza che siano muniti di certificato di nulla tenenza.

III. - Gli Stabilimenti per le cure termali sono:

a) Le Terme Leopoldine, grandiosa costruzione riservata esclusivamente per la cura dei Bagni e dei Fanghi;

b) Le Terme Redi, di seconda classe, attrezzate per la cura dei Bagni;

c) Lo Stabilimento “Bagni Gratuiti”, modesto ma decoroso fabbricato dove sono ammessi coloro che siano muniti di certificato di nulla-tenenza.

IV. - L'istituto Termale Grocco è un moderno Stabilimento attrezzato per le cure fisiche complementari (cure elettriche, massoterapia) e dotato anche di gabinetto radiologico, laboratori di analisi cliniche, batteriologiche e chimiche, metabolismo basale, ecc. e di una Sezione elettrocardiografia.

V. - Lo Stabilimento che serve per l'estrazione dei *Sali* e per la preparazione dell'*Acqua Madre* e dell'*Acqua*

radioattivata è lo Stabilimento prodotti derivati. Costruito in tempi recenti, la sua storia si riallaccia a quella delle Saline che i Reggitori della Repubblica Fiorentina costruirono nel XIV^o secolo.

Sugli effetti biologici e i meccanismi d'azione delle cure idropiniche, nonché sui meccanismi dei fanghi vi è una sperimentazione e una bibliografia specifica, facilmente approfondibile nei testi dei vari medici specialisti, quali Cesare Frugoni, Mariano Messirini, Giuseppe Sanarelli, Giulio Ammirandoli, Rosario Impallomeni, Francesco Musella, Vincenzo Palombo, Mario Parenti, Pier Felice Pieri, Sante Pisani, Dino Scalabrino (si veda il volume citato: "Le Terme di Montecatini").

VI. La passeggiata terapeutica.

Il piacere della passeggiata terapeutica, tipico di tutte le città termali europee, potrebbe estendersi oltre i limiti dell'attuale Parco Termale per recuperare proprio gli antichi itinerari viari che uniscono le Terme con Montecatini Alto. L'attuale tracciato della funicolare presenta un ponte che la scavalca, e dei sottopassi che rendono plausibile l'acquisizione pubblica dei terreni agricoli posti tra il percorso pedonale fino al Fosso di Ragnaia, a partire dal sottopasso a monte della Villa Scheweiger. Questi terreni offrono un sistema di curve di livello abbastanza dolce e tale da permettere la formazione di nuovi sentieri utilizzabili anche dai disabili, assieme a piazzole per la sosta nei punti panoramici. Considerata l'utilizzazione agricola dei terreni, dove permangono estesi oliveti secolari, non sarebbero previste nuove piantumazioni se non in margine alle piazzole panoramiche attrezzate, come a significare il loro nuovo utilizzo.

Attorno a Montecatini Alto il nuovo parco potrebbe allargarsi orizzontalmente col raggiungere la strada vicinale che porta a Capagnano, e via della Fortezza, fino alla strada vicinale del Crocifisso. Sempre seguendo le curve di livello verrebbe formata un'estesa terrazza panoramica in margine alla via Fratelli Germani e a via Vittorio Veneto. Anche in questa porzione di parco sono prevedibili percorsi primari e secon-

dari utilizzabili dai disabili con piazzole di sosta panoramiche.

“DAL TERMALISMO TERAPEUTICO” AL “TERMALISMO DEL BENESSERE”

Certo è che la “globalizzazione dell’economia” produce effetti riorganizzativi talvolta rilevanti, e comunque tali da porre in discussione la propria connotazione di città termale. Ciò vale per i grandi centri italiani (San Pellegrino, Castrocaro, Salsomaggiore, Chianciano, Fiuggi, Ischia, ecc.), ma, anche, per le grandi stazioni internazionali come Bath Carlovivary, Baden Baden, Vichy.

Soprattutto questi ultimi grandi centri termali hanno già avviato da tempo un forte processo di modernizzazione, “riciclandosi”, e passando dal “termalismo terapeutico” al “termalismo del benessere”.

Del resto la nuova legge sul riordino del settore termale - Legge n. 323 del 24 ottobre 2000 - sembra aver posto le premesse per una promozione del patrimonio idrotermale, ricettivo e turistico e la valorizzazione delle risorse naturali e storico - artistiche dei territori termali. La stazione termale è oggi, prima di tutto “luogo di cura, di tutela della salute e di recupero dello stato di benessere psicofisico”. La salute, infatti, secondo l’Organizzazione Mondiale della Sanità, “non è assenza di malattia ma stato di completo benessere fisico, psichico e sociale”.

Non è un caso che la recentissima Guida del Touring Club Italiano, “Terme e centri benessere in Italia” (2001), censisca diversamente le “località termali” dalle “località termali con centro benessere”.

È calzante opinione che il termalismo debba guardare sempre più al “benessere”, investendo in questa direzione, anche in considerazione che l’età dell’utenza termale debba essere abbassata, già verso i 40 anni.

Fra dieci anni, gli “anziani” saranno in Italia intorno ai 20 milioni, con un “monte ore” impressionante da impiegare: da qui, dunque, nuove importanti opportunità sul versante termale a condizione che questo sappia rinnovarsi e attrezzarsi sul fronte della ricettività del “benessere”.

Per Montecatini Terme l’impegno è particolarmente calzante e urgente: negli ultimi 20 anni (1980-2000) il valore della “permanenza” (rapporto fra presenze e arrivi) si è dimezzato, passando da 6,3 giorni/utente a 3,2 giorni/utente, nonostante siano aumentati, in valore assoluto, sia gli arrivi (606.544) che le presenze (1.942.912). È questo un fenomeno da analizzare attentamente, ma che comunque ha una sua evidenza, se davvero possa essere riferito alla logica, brutale se si vuole dell’ “albergo - dormitorio” per grosse utenze - piuttosto che a quella di sempre, l’albergo - termale”.

Ciò pone, senza più indugio per Montecatini la necessità di un “Piano di rilancio” che si sia accompagnato da un “business-plan”, ma che tocchi pregiudizialmente il problema della implementazione del “*termalismo del benessere*”. È sintomatico di questo ritardo il fatto che nella regione Toscana, a fronte di 22 centro termali ufficialmente riconosciuti e catalogati, solo 2 (Tirrenia e San Vincenzo) sono le località con “centro benessere”.

È tuttavia vero che in alcuni hotel di Montecatini si praticano già “settimane del benessere”, comprensive di ginnastica in palestra o in acqua, *shiatzu*, idromassaggi, trattamento viso, bagni turchi, *over body*, *dermover*, elettrolipolisi, e piscina sotto controllo medico; tuttavia, questo sembra essere attività elitaria, marginalmente presente. È dunque da augurarsi che l’ormai prossimo programma di rilancio delle Terme, nel nuovo assetto societario perseguito dai provvedimenti nazionali e dalla Regione Toscana, possano davvero accelerare questo processo di mutamento.

*

Del resto, il P.S. prevede il P.R.A.T. (Piano di Recupero Area Termale) come elemento centrale per

quanto riguarda il patrimonio termale e il suo sviluppo diretto o indotto. Infatti, la città di Montecatini fonda la propria connotazione attuale sulla nascita e sviluppo delle terme. Il primo nucleo insediativo della parte moderna di MCT, si è evoluto lungo l'asse che dalla strada Regia (attuale asse Corso Matteotti Corso Roma) si ricollegava alla strada del Rinfresco (attuale viale Verdi).

Paradossalmente si ampliò prima l'ambito termale di quello residenziale, con un percorso non sempre lineare, se si considera che nel piano regolatore del 1971 si prevede uno sviluppo per una città di 140.000 abitanti, con indici urbanistici assai densi, con un numero di residenti che era invece di circa 21.000 abitanti.

In considerazione di questi elementi e della permanenza storica del complesso delle terme, il PTC ha incluso Montecatini fra i centri antichi maggiori (art. 54, punto 5 delle norme).

Altresì il P.S. in molte sue parti assume a quadro conoscitivo elementi riferiti all'ambito termale definendolo quale invariante (art. 26), pur includendo fra gli obiettivi precipui del piano la rivalutazione dello stesso ambito (art. 4).

Il quadro conoscitivo del P.S., ma anche i riferimenti alla pianificazione sovraordinata (PTC), descrivono l'importanza di Montecatini quale città termale ponendo in evidenza aspetti di rilievo, quali:

- il sistema turistico della provincia è fondato su Montecatini, se solo si considera che la città termale costituisce, sia in termini di presenze che di strutture ricettive, circa il 70 % del patrimonio provinciale;
- la valenza urbanistica del rapporto fra sistema funzionale turistico, terme alberghi, ha connotati di consolidato valore storico qualificando l'abitato centrale di MCT terme centro storico maggiore, al pari di Pistoia e Pescia (art. 55 p.to 2 del PTC), ma rispetto a questi ultimi e a molti altri della Toscana, con la peculiarità di essere di formazione abbastanza recente (sviluppo edilizio fino agli anni trenta), contenuta in due secoli a ritroso;
- il plesso termale con i suoi stabilimenti ed i parchi forma il nucleo più qualificato del territorio cittadino, peraltro costituendo quasi 1/3 dell'estensione comunale. Ciò identifica la città non solo come città

dell'acqua, ma anche quale città del verde, valutando che la disponibilità di verde per abitante (come già rilevava il piano regolatore del '58, epoca nella quale il numero di residenti era quello attuale) è di 38 mq, oltre il doppio di Firenze e con una quota quasi ineguagliabile;

- l'ambito termale e con esso il sistema socio economico cittadino ruotano attorno ad alcuni elementi funzionali: ambiente, verde ed acqua (Tavole P07, P08 del P.S.) che formano il sistema funzionale del turismo (art. 15 p.to 3 del PTC), a sua volta imperniato su tre subsistemi: alberghi, i parchi e Montecatini Alto (Tavole P 09 del P.S.). Il quadro conoscitivo assume importanza fondamentale ed è in questo piano rappresentato da: Valutazione degli Effetti Ambientali per *l'ambiente*; il quadro conoscitivo del PTC e del PS per *il verde* (tavv. 16 e 17 del P.S., la seconda in modo emblematico) e lo studio redatto dal Dott. Chetoni sulle acque termali a Montecatini, parte del quale forma il q.c. del presente piano costituendo documento basilare per importanza ed innovazione del panorama scientifico. Detto studio analizza il sistema *acqua termale* in modo molto approfondito, portando conoscenze che inducono lo sviluppo di criteri di tutela della falda termale, puntuali e rigorosi;
- il turismo termale ha avuto una dimensione notevole fino ai primi anni '90, quando si è legiferato esonerando lo Stato dal rimborso per le cure. I dati prodotti dall'osservatorio provinciale sul turismo, risalenti all'ottobre '02, indicano che la presenza turistica si è dimezzata nell'ultimo decennio (da circa 60.000 a circa 30.000 visitatori annuali), che il flusso di stranieri è patrimonio da mantenere sia in ordine alle presenze che della permanenza, che il produrre termalismo del benessere è l'unico criterio di sviluppo possibile;
- la riduzione di quasi il 50% delle presenze negli stabilimenti termali è un elemento non indifferente sotto il profilo del carico urbanistico degli stessi, che sono appunto testati per strutture, percorsi e standards per un numero di persone doppie, ma che devono essere profondamente rivisitati per far fronte alle nuove esigenze;
- è indispensabile, anche sotto il profilo urbanistico, avere cognizione dello sviluppo scientifico della cura

termale e del rapporto da stabilire fra cura terapeutica, che non deve essere abbandonata, ma valorizzata, e cura del benessere. Questo sviluppo, sul quale la letteratura è ormai diffusa, ha elemento cognitivo anche negli esempi che si sono prodotti anche in Toscana, non dimenticando però che Montecatini costituisce un sistema peculiare. Infatti altri plessi termali, pure vicini, associano l'ambito ricettivo (albergo) a quello produttivo (stabilimento termale) in un contesto di ridotte dimensioni, mentre altre realtà, meno vicine (Abano terme) lo associano in una dimensione più ampia. A Montecatini, invece il sistema alberghiero e quello termale sono attigui ma separati, questo motivo è di particolare rilievo per la pianificazione territoriale.

Ma i caratteri sopra descritti, che richiamano in sintesi il quadro conoscitivo, sono sottesi a due elementi che sovrintendono alla pianificazione e che qui si assumono a tale fine, i cui elementi fondanti saranno più oltre descritti e che hanno una connotazione più eminentemente urbanistica:

- l'opera di analisi e di studio della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico e demotnoantropologici delle Province di Pistoia, Prato e Firenze il cui lavoro è sintetizzato nel vincolo diretto imposto su buona parte del patrimonio termale, elevato al rango di monumento ex T.U. 490/99, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 14/3/2001;
- la privatizzazione della gestione delle Terme, tramite l'assegnazione con procedura ad evidenza pubblica del ramo di affitto di azienda. Presupposto per l'aggiudicazione del concorso è stata la produzione di un piano di valorizzazione urbanistica del repertorio termale.

Questi due accadimenti generano istanze sulle quali fondare la pianificazione territoriale del plesso termale:

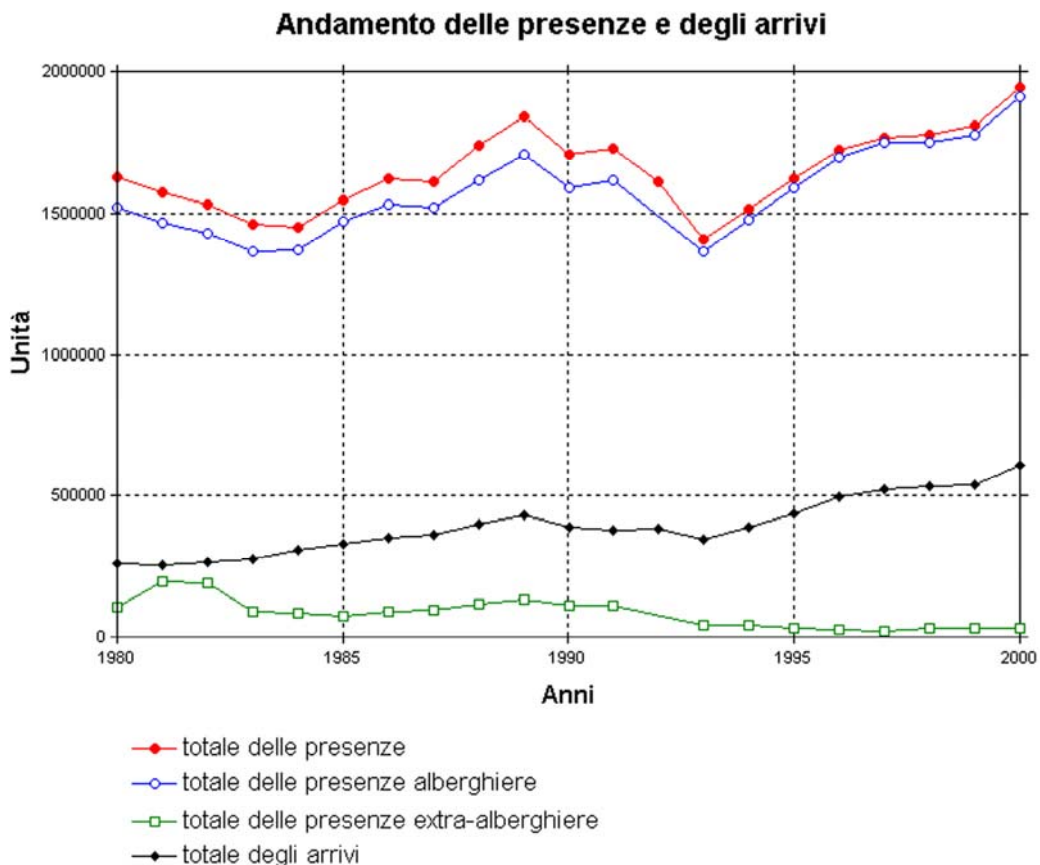
- è indispensabile creare strumenti attuativi più adeguati e moderni per dar corpo alle considerazioni di quadro conoscitivo, in base allo sviluppo del piano termale vincitore del concorso, previa la sua verifica peculiare perché sia perfettamente integrato con il P.S.;

- non sussiste più la necessità di asservimento delle opere sul patrimonio edilizio esistente termale ad una categoria di interventi tutelativa, esistendo un controllo preventivo della Soprintendenza sui progetti proposti dall'utente;

per gli esiti dello studio del Dott. Chetoni, particolarmente innovativi rispetto al piano Trevisan Raggi, fino ad oggi maggiore studio presente ma strumento assai datato, è indispensabile pensare ad una tutela del contesto termale con una visione ampia del territorio, estesa a tutti i luoghi per quanto attiene la pianificazione comunale.

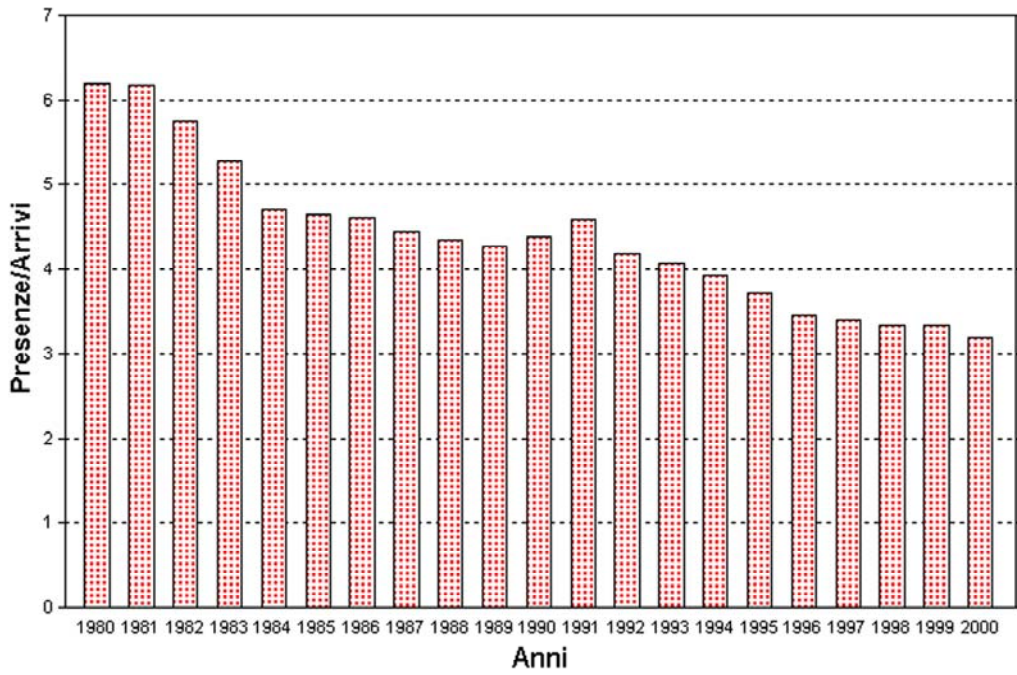
*

In questo “quadro” elementi significativi sono i seguenti dati:

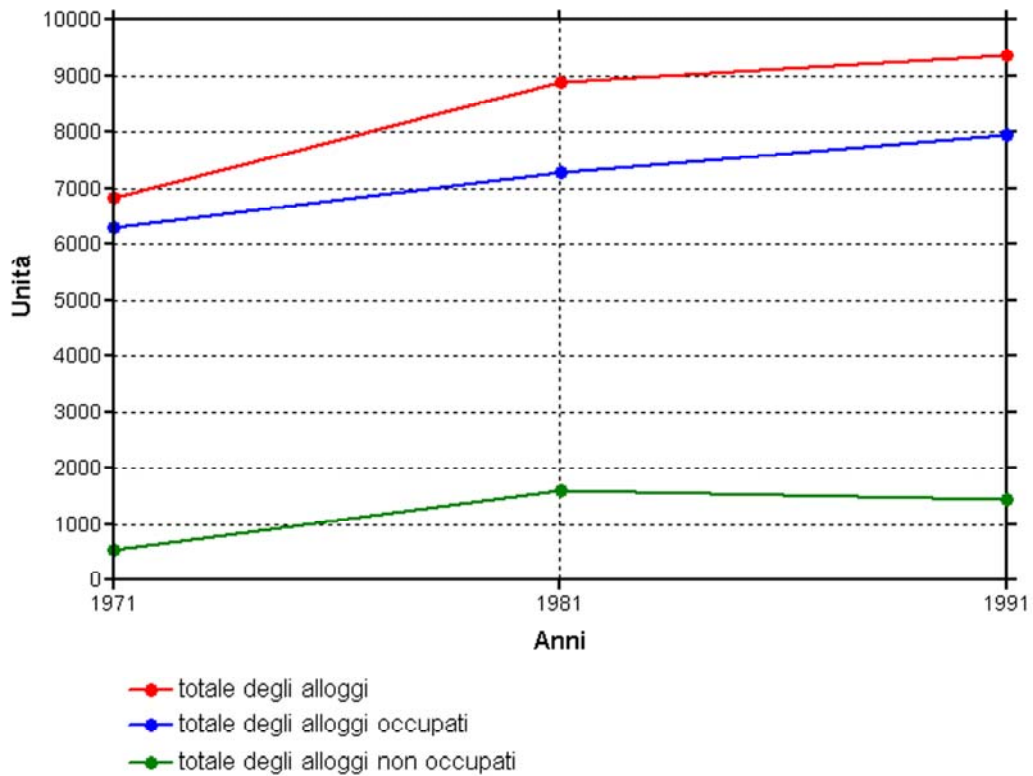


Fonte: Ufficio dell'Attività Produttive del Comune di Montecatini Terme

Andamento delle permanenze



Andamento della situazione degli alloggi



Fonte: Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme

Considerato che l'evoluzione demografica (o più precisamente il comportamento demografico) è la risultante di fenomeni plurimi, conseguenti a processi economici, sociali e politici in senso generale, anche a Montecatini Terme, con alcune sue peculiarità, è riconducibile ad uno scenario socio-demo-culturale che interessa la provincia di Pistoia e l'intera Toscana. Anche se, atteggiamenti e comportamenti individuali e associativi, in rapporto alla particolare internazionalità della stagione termale, costituiscono un "vettore storico" di particolare connotazione, allineando la città con le grandi realtà termali europee.

Il sistema economico-produttivo si colloca in quello della Provincia di Pistoia, giudicato "medio-alto" (27.201 imprese, di cui 9.500 artigiane, tasso di attività 47% circa della popolazione, P.T.C.P.).

In questo quadro provinciale, la Valdinievole, stando agli ultimi dati (P.T.C.P., 1996), sembra aver realizzato il miglior andamento economico. In particolare, il settore alberghiero montecatinese vede aumentare il numero di presenze annue (poco meno di 2 milioni, con una permanenza media di 3,2 giornate), con una sostanziale tenuta degli addetti nel settore e un aumento nelle attività immobiliari, di noleggio, P.R., informatica.

Il settore turistico-termale registra dunque una sostanziale tenuta, con una avvertibile maggiore dinamicità delle attività più strutturate che occupano oltre 10 addetti (C.C.I.A.A. Pistoia). "Anche la posizione concorrenziale si presenta non del tutto statica e gli eventuali miglioramenti vengono attribuiti ad una migliore qualità del servizio offerto legata ad una crescente conoscenza del mercato"; l'iniziativa di adeguamento, di qualificazione e di differenziazione del servizio verso il "termalismo del benessere" risultano essere apprezzabili elementi di crescita e, sicuramente, di atteggiamenti positivi di future *performance* aziendali.

4.5 RISORSE CULTURALI

L'accezione di bene culturale è andata ben oltre la storica idea di "monumento" o comunque di singolo bene, per accedere fino al concetto di "bene culturale ambientale/territoriale"; così che la valutazione e la tutela della risorsa non afferisce al singolo edificio ma anche al suo imprescindibile valore di estensione ambientale.

Del resto, già il P.T.C.P. individua "categorie" di beni:

- principali insediamenti e borghi storici minori
- infrastrutture storiche (strade carrozzabili al 1880, ferrovia, mulini, ponti)
- beni ambientali (aree extraurbane ed emergenze geomorfologiche e naturalistiche, cave)
- Parchi e giardini storici
- Stabilimenti termali
- Rete idrografica
- Ville e fattorie
- Chiese e complessi religiosi
- Edifici civili e militari (palazzi, castelli, torri)
- archeologia industriale
- aree archeologiche e beni archeologici individuati.

4.6 IL SISTEMA AGRICOLO

La dinamica del "sistema agricolo" nella Provincia di Pistoia e in Valdinievole è sintetizzata nel P.T.C.P. ed a questa si fa riferimento.

È da dire che per Montecatini Terme il fenomeno di urbanizzazione e di abbandono dei compendi agricoli è sempre stato più contenuto che altrove (fatta eccezione per il territorio di frangia della Nievole), sia perché l'agricoltura è sempre stata attività marginale, sia per la modesta estensione del territorio comunale, sia ancora, per il fatto che le abitazioni rurali furono soggette molto presto ai processi di conversione abitativa per il loro prospettare privilegiato verso la città, sull'esempio del nucleo storico di Montecatini Alto.

Non è un caso che nella tabulazione della produzione lorda vendibile nella Provincia di Pistoia (P.T.C.P. pp. 86/87) il territorio comunale di Montecatini risulta il più basso per numero di aziende, per superficie totale dedicata; a ciò va aggiunto lo “scartamento” derivante dall’attività agrituristica, incentivo importante al mantenimento almeno di parte del sistema agricolo.

4.7 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il “sistema viario comunale” è inserito nel più grande sistema provinciale della mobilità (stradale e ferroviario).

Della grande viabilità storica pistoiese, Montecatini Terme è interessata alla grande direttrice “SS. 435 Lucchese” da Pistoia verso Lucca, indirettamente la “436 Francesca”, la Ferrovia granducale (con la sua prima stazione).

Le altre arterie si sono gradualmente trasformate in strade di scorrimento pressoché urbane sulle quali si sono realizzati densi insediamenti nastriformi.

Dalle considerazioni specifiche del P.T.C.P. si evince che “la statale e la via di Traversagna risultano oggi pesantemente insufficienti a garantire il necessario scorrimento orizzontale, in particolare per l’attraversamento di Montecatini”.

L’intervento recente della nuova “Camporcioni” fra Montecatini e Chiesina Uzzanese ha in parte postulato l’alleggerimento di un carico viario prima insopportabile: il nuovo Piano Strutturale fluidifica questo scenario, sia creando nuovi snodi, sia prevedendo la nuova “Strada Meridiana della Borra” che diventerà un’asta fondamentale per il collegamento nord-sud della città, sia per dare maggior senso, gerarchico e differenziale, fra la viabilità locale e quella di scorrimento. Peraltro, la previsione di parcheggi in punti chiave della maglia viaria (Piazza Italia contigua alla stazione Mazzoni, Palasport) contribuirà in modo sicuramente avvertibile alla fluidità della rete.

Va inoltre accennato al sicuro effetto benefico del previsto nuovo Casello della A11 che, pur immediata-

mente fuori dal territorio comunale (“Montecatini Nord”), non mancherà di scaricare una quota di traffico della maglia urbana in uscita dall’attuale casello ma diretto verso Chiesina, Buggiano, Massa-Cozzile. È da accennare anche alla prevista saldatura dell’anello viario di Montecatini Alto, come piccolo accettabile ampliamento di una viabilità (in parte già comunale) esistente: ciò fluidificherà l’arrivo e la partenza da quella ambita zona collinare oggi costretta ad una inversione a *cul de sac*, estremamente pericolosa anche da un punto di vista della sicurezza.

5. IL PROGETTO

5.1 Sistemi Territoriali

Il Piano Strutturale si è ricondotto alle indicazioni del P.I.T. regionale e del P.T.C.P., traendone gli elementi fondamentali per l'assetto del territorio, per gl'indirizzi, per le prescrizioni.

Naturalmente Montecatini Terme in questo senso, fa parte del "Sistema Territoriale Locale della Valdinievole", (costituito dai comuni di Buggiano, Chiesina Uzzanese, Lamporecchio, Larciano, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecatini terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Uzzano).

Di quel "sistema" sono stati assunti gli obiettivi generali del P.I.T. e quelli particolari del P.T.C.P.:

- a) la tutela delle risorse naturali del territorio, ed in particolare la difesa del suolo da rischi comuni la difesa del suolo da rischi comuni a saturazioni di fragilità idraulica e geomorfologica.
- b) la tutela e la valorizzazione delle città e degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione degli insediamenti consolidati e di recente formazione.
- c) il recupero e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale come risorse produttive ed essenziale presidio ambientale.
- d) la promozione delle attività economiche nel rispetto dei caratteri storici e morfologici e delle qualità ambientali del territorio.
- e) Il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e della mobilità in generale attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto.
- f) la razionalizzazione delle reti e dei servizi tecnologici;

g) il coordinamento dei piani di settore provinciali, dei piani strutturali e degli altri strumenti urbanistici comunali.

Nello specifico della Valdinievole il P.T.C.P. indica di perseguire alcuni obiettivi (indicati qui di seguito) che il Piano Strutturale ha fatto propri, e cioè:

a) la sistemazione dei corsi d'acqua principali, privilegiando il recupero degli spazi necessari alle dinamiche fluviali e, la messa in sicurezza dalle situazioni di rischio.

b) la riqualificazione delle aree di pertinenza fluviale, recuperando le relazioni territoriali tra il padule e la collina attraverso interventi di sistemazione anche a parco dei principali corsi d'acqua (i due Pescia, il Borra, il Nievole).

c) la riduzione del dissesto idrogeologico del territorio attraverso interventi strutturali estesi e diffusi nel quadro di una politica generale tesa al recupero permanente dell'area collinare;

d) la tutela e la valorizzazione dei principali insediamenti urbani di antica o consolidata formazione con particolare riferimento al centro storico di Pescia; alle piazze ed alla struttura insediativa a borgo di Monsummano, Lamporecchio, Borgo a Buggiano; alla struttura originaria dei Bagni di Montecatini ed ai tessuti insediativi ottocenteschi e della prima metà del Novecento.

e) il mantenimento, l'arricchimento e la valorizzazione dei "vuoti urbani" riconoscibili nel tessuto insediativo continuo e diffuso della pianura, contenendo drasticamente la tendenza a saldare le strutture urbane ed a saturare il verde residuo.

f) il riconoscimento, la riqualificazione e la valorizzazione dei diversificati tessuti insediativi riconoscibili nel territorio di pianura della campagna urbanizzata attraverso la individuazione dei limiti urbani al cui interno attivare azioni di riqualificazione e ridisegno degli ambiti urbani;

g) l'arresto della dispersione insediativa nelle aree agricole mediante l'individuazione delle preesistenze da riordinare e controllare con interventi finalizzati al-

la realizzazione delle infrastrutture primarie e alla riqualificazione dei tessuti;

h) la valorizzazione delle specifiche identità culturali e degli aspetti paesaggistici e ambientali propri dei centri e dei nuclei collinari con particolare riferimento al sistema dei castelli della Valdinievole.

i) il rafforzamento dell'identità turistica dell'intero territorio della Valdinievole, facendo riferimento alla valorizzazione delle risorse termali, alla tutela delle specificità storiche, architettoniche e ambientali e alla integrazione dei punti di eccellenza (Montecatini e Collodi) con i centri ed i luoghi di interesse turistico diffusi sul territorio mediante l'individuazione di percorsi e circuiti di valenza storico-ambientale che uniscano collina, pianura e padule;

j) il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree umide e delle aree palustri tuttora riconoscibili nonché del sistema idrografico connesso;

k) la riorganizzazione del sistema di accessibilità all'ambito attraverso:

- Il potenziamento dell'offerta di trasporto su ferro tramite interventi di qualificazione dei servizi ferroviari ed in primo luogo il raddoppio sulla linea Lucca-Viareggio-Firenze funzionale anche agli spostamenti quotidiani per lavoro e studio;
- La riorganizzazione dell'attraversamento ferroviario di Montecatini, attraverso la verifica dell'ipotesi di interrimento della linea ferroviaria con la conseguente riorganizzazione delle stazioni di Montecatini e dei rapporti con il sistema viario urbano.
- Il miglioramento dell'accesso all'autostrada A11 mediante la previsione di un nuovo casello ad ovest di Montecatini.
- La ristrutturazione e la variazione dei tracciati della S.S. 435 e S.S. 436, quali assi fondamentali del sistema viario di connessione con territori contermini e di attraversamento della Valdinievole.
- L'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale con particolare riguardo all'accessibilità al sistema urbano da Pescia a Monsummano ed a collegamenti attraverso il Montalbano e l'area collinare e montana;

- La promozione del trasporto pubblico e la sua integrazione con il sistema complessivo della mobilità.
 - l) la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree produttive esistenti attraverso il potenziamento delle infrastrutture viarie ed a rete e dei servizi all'impresa.
 - m) la individuazione di ambiti ove organizzare nuovi comparti produttivi di livello sovracomunale, capaci di soddisfare il fabbisogno di insediamenti industriali di tutta l'area della Valdinievole.
 - n) Il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive agricole proprie delle differenti realtà dell'area promovendo azioni finalizzate a dotare delle necessarie infrastrutture l'area specialistica ortofloro-vivaistica dei Comuni di Pescia, Uzzano e Chiesina Uzzanese, nonché mirate ad assicurare relazioni più equilibrate con il contesto ambientale ed il sistema insediativo.
 - o) il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali, anche part-time, della fascia collinare e pedecollinare da considerare quali componenti strutturali del paesaggio e condizioni essenziali per la conservazione degli equilibri idraulici e geomorfologici.

Naturalmente quanto sopra indicato è stato integrato, attraverso il procedimento di individuazione delle UTOE, con gli aspetti specifici dei "sistemi territoriali" e dei "sistemi ambientali".

5.2 TUTELA E MIGLIORAMENTO TERRITORIALE

Tutti i dati informativi afferenti agli aspetti geologici e geo-morfologici (analisi studio geologico Chetoni) sono stati rappresentati e posti alla base dell'articolata normativa relativa.

In particolare le N.T.A. del P.S. dettano indirizzi e prescrizioni per i comportamenti sul territorio comunale, tenuto conto dei fattori geomorfologici di pericolosità. Infatti le carte morfologiche comprendono i seguenti elementi ritenuti essenziali:

- Aree soggette a frane attive dove per frana attiva si intende qualsiasi movimento gravitazionale in atto o

comunque avvenuto in tempi recenti tanto che assestamenti, riprese di movimento, regolarizzazione dei bordi, coinvolgimento delle aree vicine per retrocessione delle linee di distacco, sono ancora rilevabili o comunque estremamente probabili.

- Aree soggette a frane quiescenti dove per frane quiescenti si intendono quei movimenti gravitativi non in atto in cui si individuano le condizioni litologiche e morfologiche per una possibile riattivazione anche in tempi non immediati.
- Aree soggette a frane stabilizzate dove con frane stabilizzate si intendono forme che testimoniano antichi movimenti generati in condizioni climatiche diverse da quelle attuali, e attualmente stabilizzate.
- Aree potenzialmente franose per crollo o per scalzamento al piede.
- Aree interessate da movimenti di massa superficiali.
- Fenomeni di instabilità superficiale anche di modeste estensioni.
- Aree con fenomeni di soliflusso.
- Aree con erosione accentuata.
- Aree con ruscellamento diffuso.
- Zone con contropendenze.
- Falde detritiche non cementate.
- Coltri detritiche eluvio-colluviale.

Tutte le aree soggette a vulnerabilità per le acque sotterranee sono state segnalate, così da sottoporre al P.T.C.P. e fors'anche al P.I.T. eventuali provvedimenti normativi che potrebbero interessare anche comuni contigui a Montecatini Terme (acquiferi).

Le analisi e le prescrizioni hanno assunto, in questo senso, le indicazioni del P.T.C.P. per la “Pianura della Valdinievole”, e cioè, i seguenti gradi di vulnerabilità:

- Molto alto e alto: le piccole falde contenute nei detriti di falda, nei corpi di frana e nelle sottili striscie di depositi alluvionali di fondovalle, sono molto vulnerabili all'inquinamento da parte di eventuali sversamenti in superficie. Il rischio di inquinamento riguarda essenzialmente le sorgenti alimentate da queste falde ed i pochi pozzi scavati in questi terreni.

- **Medio:** lo spessore e la permeabilità del terreno sovrastante il primo acquifero non garantiscono l'assorbimento e la degradazione degli inquinanti più conservativi.
- **Basso:** il primo acquifero sotterraneo è protetto da un buon spessore di terreno a bassa permeabilità. L'infiltrazione dalla superficie richiede tempi abbastanza lunghi da rendere improbabile l'arrivo degli eventuali inquinanti di falda.

5.3 IDENTITÀ TERRITORIALI

Conformemente a quanto indicato dal P.T.C.P. è stata definita una generale disciplina di tutela e valorizzazione (ad integrazione di quella istituzionale prevista dal T.U. 490/1999), esprimendola nelle N.T.A..

Sono così richiamati i centri storici di antica formazione (ivi compreso, ovviamente il nucleo Leopoldino di valle), le infrastrutture viarie e la ferrovia storica, gli edifici specialistici sparsi sul territorio, le ville e le fattorie, nonché i parchi e i giardini di particolare pregio.

Naturalmente, particolare cura nelle N.T.A. ha avuto l'area termale e il Parco Termale.

5.4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SVILUPPO INSEDIATIVO

Preso atto che il territorio provinciale (nel P.T.C.P.) è considerato un "sistema urbano" incentrato sulla rete delle città storiche e delle sue infrastrutture di collegamento, il P.S. ha individuato:

- i centri antichi;
- le aree urbane storicizzate;
- gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti;
- gli insediamenti produttivi;
- gli insediamenti per attrezzature e servizi;
- le aree a verde ed i parchi;

- le aree destinate a nuova urbanizzazione ed inedificate al 1998.

Preso atto della scelta del P.T.C.P. di “dare delle indicazioni delle indicazioni progettuali e normative e comunque dei criteri ed indirizzi ai Piani Strutturali affinché venga lasciata loro la libertà di inserire nei loro progetti scelte più precise e puntuali. Proprio per questo motivo non troviamo delle perimetrazioni ben definite dei vari ambiti, ma indicazioni per le nuove urbanizzazioni intese come parti del territorio attualmente non urbanizzate e di cui i piani strutturali, e gli altri strumenti urbanistici generali comunali, prevedono la nuova edificazione, il P.S. ha motivato ed esplicitato gli interventi previsti per il generale ed equilibrato sviluppo del territorio comunale.

5.5 GLI AMBITI DI PAESAGGIO

Gli “ambiti di paesaggio” del P.T.C.P. sono stati assunti alla base delle specifiche portate dal P.S. sul territorio comunale.

Naturalmente, per Montecatini Terme vi sono ambiti di collina e di pianura, visti anche in rapporto ai sistemi territoriali.

Gli ambiti di paesaggio sono stati articolati in “unità di paesaggio”, comprendenti sia gli aspetti paesistico-ambientali, sia quelli inerenti al sistema insediativo.

Le specifiche Unità di paesaggio del P.S. sono state perimetrare sopra gli Ambiti di Paesaggio del P.T.C.P. e in particolare sono:

- La Collina nord
- La Nievole
- I Tre Colli
- Montecatini Alto
- La Funicolare (resede antico)
- Maona-Panteraie
- Il Parco delle Terme
- Urbano Alberghiero
- L'Urbano
- Ippodromo-Stadio
- Borra-Salsero

- Punta sud

Secondo il P.T.C.P. gli ambiti di paesaggio sono individuati:

- Alte colline della Valdinievole a prevalenza di bosco
- Aree agricole della Valdinievole ad economia debole
- Aree agricole della Valdinievole a coltura estensiva
- Bosco urbano
- Collina arborata
- Urbano

5.6 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Il P.S. ha assunto lo schema infrastrutturale fondamentale indicato dal P.T.C.P..

L'obiettivo è comune ed è, appunto, quello di perseguire il miglioramento della mobilità di persone, merci, informazioni e servizi attraverso l'integrazione della mobilità di trasporto, l'adeguamento e l'interconnessione della rete delle infrastrutture, il completamento degli itinerari.

In particolare è confermata l'articolazione:

- la rete ferroviaria;
- la rete stradale suddivisa in: grandi direttrici nazionali e regionali; direttrici primarie di interesse regionale; viabilità a servizio dei sistemi locali;
- la rete degli impianti a fune;
- le infrastrutture puntuali ed aree ferroviarie.

Naturalmente è fatta propria l'indicazione dell'interramento ferroviario che il P.S. assume alla base di un "recupero" e valorizzazione dell'intero reticolo di superficie ("Arcade").

Sulla rete stradale si confermano le indicazioni del P.T.C.P., con la valorizzazione gerarchica della "Camporcioni", col riaménagement viario della zona sud della città (sotto la A11) e con la importante realizzazione della nuova "Strada Meridiana della Bora", nord-sud.

5.7 IL TERRITORIO RURALE

Nel territorio comunale le risorse agro-ambientali hanno prevalente aspetto a fronte del mantenimento e dell'equilibrio paesaggistico, di primaria importanza per la città.

L'attività agricola in sé è marginale e può sopravvivere solo in funzione dell'attività agrituristica e dell'attività complementare di manutenzione del verde intorno alle proprietà collinari pubbliche, private o di enti.

La tutela del paesaggio sarà perseguita salvaguardando la specificità delle aziende tuttora attive, sia pur in numero ridotto, e cercando di valorizzare i terreni marginali mediante l'individuazione di possibili piani produttivi inseriti in un discorso di agricoltura sostenibile.

In tale ambito sarà necessario rendere i sentieri ancora praticabili; ripristinare le sistemazioni collinari dove risultino degradate facendo particolare attenzione alla regimazione delle acque; ricostituire e integrare le murature a secco, quali recinzioni, argini e terrazzamenti; rendere nuovamente abitabili le dimore rurali in abbandono con l'accortezza di non svilirne le peculiari caratteristiche che le distinguono.

5.8 SISTEMI FUNZIONALI

Dei tre grandi "sistemi funzionali" individuati dal P.T.C.P.:

- a) - sistema funzionale per l'ambiente
- b) - sistema funzionale del turismo
- c) - sistema funzionale del florovivaismo, il territorio comunale di Montecatini Terme è interessato ai primi due e in tal senso le N.T.A. del Piano Strutturale sono articolate.

Il sistema funzionale per l'ambiente nel P.S. è individuato:

- Il sistema della Nievole
- Collina
- Parco della Maona

- Parco delle Terme
- Parco della Funicolare
- Area Ippodromo
- Parco della Biscolla
- Polo sportivo
- Piazza Italia
- Nuova Porta Ovest
- Padule di Fucecchio

Nel caso di Montecatini il sistema funzionale del turismo è caratterizzato da tre tipologie:

- turismo termale (terapeutico e della salute)
- turismo naturalistico-ecologico
- turismo culturale (convegnistico e storico-artistico)

5.9 STATO DI CONCESSIONE IN CORSO

Gli interventi previsti di tipo residenziale riportati nella tabella sono stati appena concessionari.

Le aree dotate di potenzialità edificatoria residua sono individuabili nella tav. QC17 intitolata *Stato di Attuazione del PRG e successive varianti*.

N°	Zona	Tipo di procedura	Tipo-logia	N° alloggi	U.T.O.E.
1	“Casina Rossa”, stralcio A	Piano di lottizzazione, deve andare in C.C.	Nuova costr.	22	5
2	“Casina Rossa”, stralcio B	Piano di lottizzazione, C.E. già rilasciata	Nuova costr.	16	5
3	Area ex Macelli, Via Foscolo	Area pubblica in vendita	Nuova costr.	10+ 20 fra comm. e direz.	8
4	Lotto Via Cherubini	CE in fase di rilascio	Nuova costr.	3	7
5	Lotto Via dei Martiri vicino impianti sportivi	Piano di recupero deve andare in C.C.	Riuso	5	7
6	Lotto Via dei Martiri vicino semaforo Corso Roma	CE in fase di rilascio	Riuso	6	7
7	Lotto Via Tripoli vicino caserma CC	CE in fase di rilascio	Riuso	5 + 3 comm.	8
8	Lotto Via Mascagni	Variante a piano di lottizzazione deve andare in C.C.	Nuova costr.	6	7
9	Lotto via Panteraie	C.E. in fase di rilascio per frazionamento di unità immobiliari	Riuso	8	7

Si ricorda gli alloggi indicati sono già contenuti nello “stato attuale di ciascuna UTOE”.

6. LA VALUTAZIONE

Tutte le azioni di integrazione e trasformazione, concordemente a quanto indicato dal P.T.C.P. sono state analizzate in “Relazione” a sé stante.

Vi è descritta l'azione di trasformazione, nel suo complesso e nelle sue componenti, mediante elaborati cartografici d'insieme e di dettaglio, documentazione fotografica, tabelle che danno conto dei profili quantitativi quantitative (indici, coefficienti, dimensioni spaziali e volumetriche, e simili), notizie tecniche e tecnologiche, specificazioni circa le modalità di impianto e di gestione. Sono indicati gli obiettivi strategici che ci si propone di perseguire, intesi come i risultati concreti attesi dall'azione di trasformazione. Sono enunciati i criteri di valutazione utilizzati.

Sono individuati, su supporto cartografico, l'ambito degli effetti dell'azione di trasformazione, inteso come la porzione del territorio entro la quale si ritiene verranno a insistere la maggior parte degli effetti sulle risorse essenziali direttamente conseguenti dall'azione di trasformazione e all'interno del quale verranno effettuate le analisi dello stato di fatto e la descrizione e stima degli effetti. Nel definire l'ambito degli effetti dell'azione di trasformazione si è tenuto conto:

- dello stato delle risorse essenziali del territorio nonché del loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità;
- delle presumibili caratteristiche dimensionali, funzionali e tecnologiche dell'azione di trasformazione;
- del bacino d'utenza
- della possibilità di intervenire con misure di mitigazione o compensazione degli effetti sui sistemi ambientali;
- dei risultati attesi;
- dei livelli di rischio.

È stata effettuata l'analisi dello stato di fatto delle risorse essenziali del territorio, intesa come la descrizione con appositi parametri e misure delle quantità, qualità, stato di conservazione o degrado in cui si trova ciascuna risorsa territoriale soggetta a modificazione all'interno dell'ambito degli effetti dell'azione di trasformazione, compresi i sistemi di regolazione e controllo che vi sono associati. È stata effettuata l'analisi degli effetti dell'azione di trasformazione utilizzando modalità e tecniche di analisi previsiva adeguate alle risorse in esame e al tipo di valutazione con esplicita evidenziazione dei previsti livelli di vulnerabilità e riproducibilità.