



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

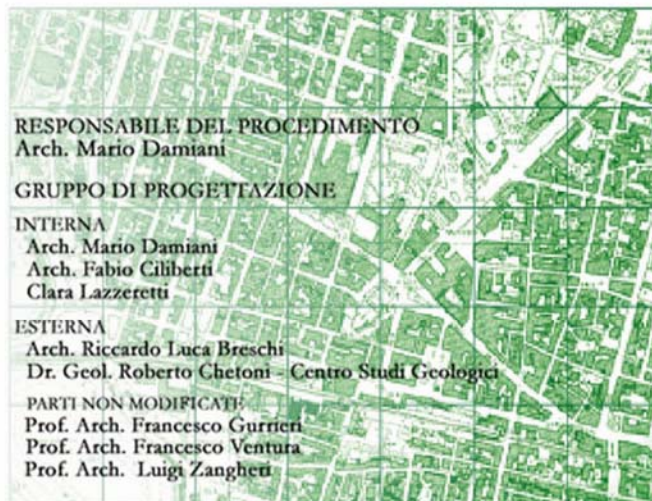
P.T.C. Variante approvata con D.C.P. n. 123 del 21 aprile 2009

### 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

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE  
(Stato Sovrapposto)

ADOZIONE

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

APPROVAZIONE

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

## Indice

<b>TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 1 - FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2 - OBIETTIVI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 3 - QUADRO CONOSCITIVO ED ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 5 - RACCORDI CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 6 EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 7 - ATTUAZIONE.....</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO, .....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 8 - IL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 9 - IL QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 10 - SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI – INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 11 - RELAZIONE CON I SISTEMI FUNZIONALI DEL P.T.C.....</b>	<b>27</b>
<b>Art. 12 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI. OBIETTIVI GENERALI ...</b>	<b>27</b>
<b>Art. 13 - I SUB-SISTEMI FUNZIONALI AMBIENTALI NEGLI STABILIMENTI TERMALI.....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 14 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO E DELLA MOBILITÀ ECOTURISTICA.....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 15 - IL PATRIMONIO TURISTICO/RICETTIVO .....</b>	<b>36</b>
<b>TITOLO III: LA TUTELA DELLA INTEGRITÀ FISICA</b>	

DEL TERRITORIO.....	434242
Art. 16 - INTEGRITÀ CULTURALE, PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	434242
Art. 17 - INDIVIDUAZIONE DELLE PERMANENZE STORICHE.....	444343
Art. 18 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	444343
Art. 19 - EDIFICI SPECIALISTICI SPARSI SUL TERRITORIO: VILLE E FATTORIE.....	454444
Art. 20 - PARCHI E GIARDINI STORICI .....	464545
Art. 21 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO PALEONTOLOGICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO .....	474646
Art. 22 - VIABILITÀ STORICA, MINORE E RURALE	474646
TITOLO IV - PREVENZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI (Integrità geomorfologica, idraulica, degli acquiferi, degli ecosistemi) .....	494848
ART. 23 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	494848
Art. 24 - DIRETTIVE GENERALI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	504949
Art. 25 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE:.....	525050
Art. 26 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE:.....	545252
Art. 27 - NORME D'INDIRIZZO PER LA DIFESA DEL SUOLO E LA CONSERVAZIONE DELLE CONDIZIONI DI EQUILIBRIO GEOMORFOLOGICO DEI VERSANTI E LA REGIMAZIONE IDRAULICA DEI MEDESIMI ...	555353
Art. 28 - PRINCIPALI NORME D'INDIRIZZO PER LA DIFESA DEL SUOLO, LA CONSERVAZIONE GEOMORFOLOGICA DEI VERSANTI E LA REGIMAZIONE IDRAULICA PER PARTICOLARI AREE DEL TERRITORIO DI MONTECATINI TERME .....	605858
Art. 29 - NORME D'INDIRIZZO PER LA DIFESA DEL SUOLO DAL RISCHIO IDRAULICO E PER LA REGIMAZIONE IDRAULICA DELLE ZONE DI PIANURA .....	636161
Art. 30 - DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI IN AREE IN	

CLASSE 3 (A E B) E 4 DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....	<del>666363</del>
Art. 30 BIS – RISCHIO SISMICO .....	<del>696767</del>
<b>TITOLO V - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	
Art. 31 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI FRAGILITÀ .....	<del>737771</del>
Art. 32 - DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI PER LA TRASFORMABILITÀ .....	<del>737771</del>
Art. 33 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA E ALLO SMALTIMENTO DEI REFLUI.....	<del>747772</del>
Art. 34 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PREVENZIONE DEL RISCHIO DI INQUINAMENTO ACUSTICO .....	<del>767774</del>
Art. 35 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA RISORSA ENERGIA.....	<del>777775</del>
Art. 36 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DI RSU .....	<del>787776</del>
Art. 37 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA RISORSA SUOLO.....	<del>797777</del>
Art. 38 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLE AZIENDE A RISCHIO O INSALUBRI .....	<del>817779</del>
Art. 39 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLE RADIAZIONI NON IONIZZANTI .....	<del>828080</del>
Art. 40 - STATO DELLE CONOSCENZE E MONITORAGGIO.....	<del>828080</del>
<b>TITOLO VI: IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO RURALE .....</b>	
Art. 41 - I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI DEL PAESAGGIO. CARATTERI GENERALI.....	<del>848282</del>
Art. 42 - ASPETTI SPECIFICI LOCALI DEGLI AMBITI DI	

PAESAGGIO. UNITÀ DI PAESAGGIO .....	<del>85833</del>
Art. 43 - PRESCRIZIONI PER LE UNITÀ DI PAESAGGIO .....	<del>91899</del>
Art. 44 - GLI INSEDIAMENTI RURALI E LA FUNZIONE AGRICOLA. CARATTERI GENERALI .....	<del>92900</del>
Art. 45 - ATTIVITÀ AGRICOLE E AGRITURISTICHE .....	<del>93901</del>
Art. 46 - PROGRAMMI DI MANUTENZIONE DELLE “OPERE D’ARTE” RURALI.....	<del>94902</del>
TITOLO VII: IL SISTEMA INSEDIATIVO .....	<del>95903</del>
Art. 47 – SISTEMI INSEDIATIVI E OBIETTIVI.....	<del>95903</del>
Art. 48 – DIRETTIVE E PRESCRIZIONI AL RU .....	<del>99907</del>
Art. 49 - I DUE CENTRI ANTICHI: MONTECATINI ALTO E L’AREA DEI BAGNI.....	<del>1020000</del>
Art. 50 - AREE URBANE STORICIZZATE .....	<del>1050303</del>
Art. 51 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI O MISTI.....	<del>1060404</del>
Art. 52 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI.....	<del>1070505</del>
Art. 53 - ATTREZZATURE, SERVIZI E AREE A VERDE PUBBLICO E A PARCO .....	<del>1080606</del>
Art. 54 - NUOVE URBANIZZAZIONI.....	<del>1090707</del>
Art. 54 BIS – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	<del>1100808</del>
Art. 55 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	<del>1110909</del>
Art. 56 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI .....	<del>1121010</del>
TITOLO VIII: LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.) .....	<del>1141212</del>
Art. 57 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI .....	<del>1141212</del>
Art. 58 - U.T.O.E. 1, PIANACCI.....	<del>1181616</del>
Art. 59 - U.T.O.E. 2, NIEVOLE .....	<del>1201717</del>
Art. 61 – U.T.O.E. 4, MONTECATINI ALTO .....	<del>12412121</del>

Art. 62 - U.T.O.E. 5, MONTECATINI EST .....	<del>127</del> <del>124</del> <del>24</del>
Art. 63 - U.T.O.E. 6, MONTECATINI CENTRO .....	<del>131</del> <del>127</del> <del>27</del>
Art. 64 - U.T.O.E. 7, MONTECATINI OVEST .....	<del>135</del> <del>131</del> <del>31</del>
Art. 65 - U.T.O.E. 8, MARRUOTA/SALSERO .....	<del>138</del> <del>133</del> <del>33</del>
Art. 66 - U.T.O.E. 9, BISCOLLA .....	<del>145</del> <del>139</del> <del>39</del>
Art. 67 - U.T.O.E. 10, PUNTA SUD .....	<del>148</del> <del>142</del> <del>42</del>
<b>TITOLO IX: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> .....	<del>152</del> <del>145</del> <del>45</del>
Art. 68 - CARATTERI GENERALI .....	<del>152</del> <del>145</del> <del>45</del>
Art. 69 - LA NUOVA STRADA MERIDIANA DELLA BORRA.....	<del>152</del> <del>145</del> <del>45</del>
Art. 70 - LA FERROVIA E IL SUO INTERRAMENTO .....	<del>153</del> <del>146</del> <del>46</del>
Art. 71 - INFRASTRUTTURE DI AREA.....	<del>154</del> <del>147</del> <del>47</del>
Art. 72 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	<del>157</del> <del>150</del> <del>50</del>

## TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

---

1. Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione e di programmazione urbanistica comunale, redatto in conformità agli articoli 52 e 53 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (di seguito denominata L.R. 1/2005) e successive modifiche ed integrazioni, ai relativi Regolamenti attuativi, in coerenza con il vigente Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (di seguito P.I.T.), approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (di seguito P.T.C.) approvato con D.C.P. n. 123 del 21 Aprile 2009. Il Piano Strutturale è altresì redatto in coerenza con i contenuti del protocollo d'Intesa fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Toscana, siglato in data 23 gennaio 2007 e integrato in data 24 luglio 2007, in attuazione del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Il Piano Strutturale si applica all'intero territorio comunale, e ne costituisce lo strumento di pianificazione ai sensi dell'Art. 9 della L.R. 3/1/2005 e s.m.i.;
3. Il Piano Strutturale detta norme relative alla tutela e alla trasformazione del territorio, ai principi insediativi e alle regole afferenti alle singole parti,
4. Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i. il Piano Strutturale contiene:
  - A) Lo Statuto del territorio, che individua e definisce:



A.1) Le risorse della struttura identitaria del territorio comunale, fondanti i Sistemi e Subsistemi territoriali.

A.2) Le Invarianti Strutturali.

A.3) I criteri per l'uso delle risorse essenziali ed i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità, in riferimento ad ogni sistema e subsistema territoriale.

A.4) I principi di governo del territorio.

A.5) la disciplina per il governo del territorio, per la valorizzazione del paesaggio, per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali.

A.6) le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143 comma 3 lett. h) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*).

**B) La strategia per lo sviluppo del territorio che individua e definisce:**

B.1) Obiettivi e indirizzi per la programmazione del governo del territorio.

B.2) Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), al fine di assicurare l'equa distribuzione delle dotazioni per lo sviluppo.

B.3) Il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi.

B.4) Gli ambiti territoriali di competenza regionale e/o provinciale

B.5) Gli indirizzi e le direttive agli atti di governo definiti dall'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi, come disposto dall'art. 53 comma 4 della L.R. 1/2005 e smi.

B.6) I criteri per l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado.

~~B.7) La disciplina della Valutazione Integrata, ex art. 14 della L.R. 1/2005~~

B.8) Le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico

**C) Il Quadro conoscitivo, che integra e implementa quello delle risorse individuate dal P.T.C. ed è atto alla specificazione, alla valorizzazione ed al recupero delle risorse locali identitarie del territorio.**

**D) La ricognizione delle prescrizioni del P.T.C. e del P.I.T.**

**E) I criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale.**



5. In caso di contrasto o difformità con altre norme o provvedimenti comunali, adottati precedentemente all'approvazione del Piano Strutturale, prevalgono le presenti norme con la relativa cartografia.

## Art. 2 - OBIETTIVI GENERALI

---

1. Costituiscono obiettivi generali del Piano Strutturale:

A) La tutela delle risorse naturali del territorio e la difesa del suolo.

B) Lo sviluppo delle qualità ambientali, sociali e culturali, attraverso una più incisiva tutela e valorizzazione delle risorse identitarie e dei relativi livelli prestazionali del territorio.

C) L'individuazione di azioni tendenti a:

- ridurre e prevenire gli effetti ambientali negativi, promuovendo i più alti livelli di protezione;
- tutelare le zone di particolare interesse ambientale;
- protezione delle "bellezze naturali";
- mantenere la qualità e quantità delle risorse naturali e dei servizi;
- tramite alcune riallocazioni funzionali (ad es. il "polo scolastico"), il Piano Strutturale individua la diversa programmazione degli orari e dei tempi d'uso delle attrezzature e dei servizi essenziali. Particolare e diversa regolamentazione dei tempi conseguirà anche dalla nuova arteria stradale "Meridiana della Borra" (nord-sud) che faciliterà il traffico, rendendo finalmente permeabili zone oggi faticosamente accessibili.

D) Il "riequilibrio del territorio" comunale, attualmente diviso da infrastrutture quali la Ferrovia e l'Autostrada, nonché da strutture presenti nel territorio obsolete e sotto utilizzate.

La valorizzazione del "fuso della Nievole", l'utilizzazione ora realistica della Cava Maona (con un collegamento pedonale), il Parco di Biscolla ove

attualmente è la montagnola dell'inceneritore e delle ex-discardie, il nuovo Polo Sportivo a sud, sono novità di forte riequilibrio territoriale e di innalzamento della qualità della vita, con tutta la necessaria attenzione alla "sostenibilità".

E) La riorganizzazione e valorizzazione del "Parco Termale", come unità ambientalmente organica (terme, giardini, parco). È proposto un ampliamento del Parco Termale, così da collegarne la parte "storica" già consolidata, alle Panteraie, fino alla Cava Maona.

F) La riqualificazione dell'immagine urbana attraverso una serie di operazioni strategiche, definite "Progetti speciali", quali la Nuova Piazza Italia, il Polo convegnistico, il Palazzo Europa, il nuovo Polo Sportivo, il Fuso della Protezione Civile, il Nuovo Polo Scolastico, la "Porta Ovest".

G) La salvaguardia e la valorizzazione di Montecatini Alto attraverso azioni prioritarie:

- realizzazione di parcheggi "incassati" nel sistema viario, evitando terrazze esterne deturpanti del paesaggio e dei valori ambientali;
- valutazione di fattibilità viaria e ambientale del superamento dell'attuale problematica viaria generata dalla incompletezza del sistema circolatorio (cul-de-sac), evitando l'attuale dietro-front delle auto e dei pulmann.
- valorizzazione della "funicolare", con la realizzazione di un'area di rispetto a "parco".

H) L'interramento della Ferrovia nel tratto che attraversa il centro urbano e la rifunzionalizzazione dell'area ferroviaria con l'obiettivo di ricreare la continuità urbana.

L'interramento è stato un obiettivo prioritario del P.S., espresso come condizione ristrutturante il territorio, oggi presente nel P.T.C. è già oggetto di "Protocollo con le F.S." (marzo 2003).

I) Il miglioramento del sistema insediativo, della sua accessibilità e mobilità.

### **Art. 3 - QUADRO CONOSCITIVO ED ELENCO ALLEGATI**

---

1. L'insieme delle conoscenze, delle indagini disponibili, delle risorse del territorio costituiscono il "quadro conoscitivo".

2. Aria, acqua, suolo, insediamenti urbani ed extra-urbani, il paesaggio, i sistemi infrastrutturali e tecnologici, nonché gli ecosistemi floristici, faunistici e vegetazionali, le sedimentazioni culturali, concorrono alla configurazione dello stesso "quadro".

a) Il "Quadro Conoscitivo" è riassunto ed illustrato nelle Tavole di analisi (QC), nella Relazione, negli elaborati delle indagini geologiche.

b) Il "Quadro Conoscitivo" costituisce la necessaria premessa all'elaborazione del Piano Strutturale e riassume i dati e gli elementi di verifica per verificare la congruenza delle finalità e degli obiettivi da perseguire.

c) Il "Quadro Conoscitivo" è soggetto a periodici aggiornamenti, tendenti ad implementare gli elementi e i mutamenti sopraggiunti.

d) Vanno considerati parte integrante del "Quadro Conoscitivo" di base del P.S. i documenti, gli accordi e i protocolli indicati nel seguente Art. 5.

e) Sono propedeutici all'approvazione del "Regolamento Urbanistico":

- il Piano di Classificazione Acustica previsto in attuazione della DCR n. 77/2000 ("Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli Enti Locali (L.R. 89/1998, Art. 4);

- il Programma comunale degli impianti, approvato dal Comune in ottemperanza alla L.R. 49/2011.

Il "Piano di Classificazione Acustica" e il programma comunale degli impianti", costituiranno elementi del Quadro di conoscenza del Regolamento Urbanistico.

I seguenti Allegati (presenti nella "Relazione al P.S.") costituiscono la materia di riferimento del profilo del "Quadro Conoscitivo".

## **Allegati:**

- 4.1 - A. TOCCOLINI, Percorsi verdi: significato, tipologie, esperienze e proposte di sviluppo, in quaderni “I Georgofili”, 2000
- 4. 2 - S. PICCARDI, Una stazione Idrotermale: Montecatini Terme, in “Studi geografici sulla Toscana”, supplemento al vol. LXIII (1956) della “Rivista Geografica Italiana”
- 4.3 - Vincoli, D.M. 15 Novembre 1958, D.M. 1 Aprile, 1969
- 4.4 - Grafici elaborati attraverso i dati forniti dall’Ufficio Anagrafe, Ufficio Assetto del Territorio e Ufficio delle Attività Produttive del Comune di Montecatini Terme
- 4.5 - Turismo, in “Pistoia-Programma”, 2001
- 4.6 - Documento: Un laboratorio per lo sviluppo sostenibile della Toscana
- 4.7 - Promemoria: Assovolò Valdinièvole
- 4.8 - SINTAGMA, Analisi del piano generale del traffico urbano
- 4.9 - Ipotesi Minibus
- 4.10 - REGIONE TOSCANA, Terme di Toscana, 7/8, luglio-agosto, 2001
- 4.11 - Scheda illustrativa del progetto marketing territoriale urbano città di Montecatini
- 4.12 - Saggi di agricoltura di un “paroco samminiatese”, Firenze, 1775
- 4.13 - Relazione Tecnica Generale, Indagini geologico-tecniche, professionista incaricato Roberto Chetoni, dicembre, 2001
- 4.14 - La qualità dell’aria a Montecatini Terme, studio multidisciplinare dell’inquinamento atmosferico, 1997
- 4.15 - Gli ultimi dati annuali dei “consumi fatturati” dell’acquedotto
- 4.16 - Inquinamento acustico
- 4.17 - Dati relativi alla Fognatura bianca
- 4.18 - A. MARTELLINI, Presentazione dell’impianto a servizio dei Comuni di Montecatini Terme, Pieve a Nievole e Monsummano Terme, aprile 2001
- 4.19 - Raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti urbani
- 4.20 - FIORENTINAGAS, Dati sulla rete gas
- 4.21 - Distribuzione ENEL

4.22 - Progetto finalizzato al censimento dell'illuminazione pubblica

4.23 - ROTARY CLUB PISTOIA-MONTECATINI TERME, Metropolitana leggera Pistoia Montecatini Pescia. Il trasporto su rotaia. Una sfida del terzo millennio, 27 maggio 2000

4.24 - L.R. 16 gennaio 1995, n. 5, Norme per il governo del territorio

- L.R. 4 aprile 1997, n. 25, Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola

Aree protette e bellezze naturali:

- L.R. 2-11-1979, n. 52, Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.

- L.R. 11-4-1995, n. 49, Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale.

- L.R. 13-8-1998, n. 60, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali e modifica dell'art. 3 della L.R. 11-4-1995, n. 49.

- Convention Européenne du paysage (2000)

4.25 - schede esemplificative in applicazione della legge 59/1980 fornite dall'Ufficio del Piano del Comune di Montecatini Terme

(rilevamento in corso di perfezionamento)

4.26 - E. Repetti, Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana, Firenze 1839, ad vocem, p. 354

#### Art. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

---

**1.** Costituiscono il Piano Strutturale i seguenti elaborati:

- Relazione Generale

- Gli Elaborati Grafici, così costituiti:

*Elaborati del Quadro Conoscitivo (QC):*

Tav. QC01 Carta dello sviluppo Urbano e Territoriale

Tav. QC02 Carta Geomorfologica (1:5.000)

Tav. QC03 Carta Litotecnica (1:5.000)

Tav. QC04 Carta delle Pendenze (1:5.000)

Tav. QC05	Carta dei dati di base (1:5.000)
Tav. QC07	Carta degli Ambiti di Salvaguardia Idraulica (1:5.000)
Tav. QC08	Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi (1:5.000)
Tav. QC09	Carta Idrogeologica o Carta delle Isopieze (1:5.000)
Tav. QC10	Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) (1:5000)
Tav. QC11	L'Identità Urbana
Tav. QC12	I Vincoli Paesaggistici (1:10.000)
Tav. QC13	Il Patrimonio Edilizio Esistente (1:10.000)
Tav. QC14	Studi e Stato Attuale della Mobilità (1:10.000)
Tav. QC15	Reti Tecnologiche
Tav. QC16	Reti Tecnologiche e Servizi
Tav. QC17	Stato di Attuazione del PRG e Successive Varianti (1:10.000)
Tav. QC18	Le risorse agroambientali

**Elaborati di progetto (P):**

Tav. P01	Carta della Pericolosità Geomorfologica (1:5.000)
Tav. P02	Carta della Pericolosità Idraulica (1:5.000)
Tav. P03	Carta della Pericolosità sismica (1:5.000)
Tav. P04	I Sistemi e i Subsistemi Territoriali (1:10.000)
Tav. P05	Le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi (1:10.000)
Tav. P06	Le Unità di Paesaggio la struttura agraria del territorio(1:10.000)
Tav. P07	Il Sistema Funzionale per l'Ambiente (1:10.000)
Tav. P08	I Subsistemi Funzionali Ambientali degli Stabilimenti Termali
Tav. P09	Il Sistema Funzionale del Turismo (1:10.000)
Tav. P10	I Sistemi Insediativi (1:10.000)
Tav. P11	Il Sistema della Mobilità di Progetto (1:10.000)
Tav. P12	L'Insieme delle U.T.O.E (1:10.000)
Tav. P13	Lineamenti per l'Edificato e lo Sviluppo Territoriale (1:10.000)

- NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

- Indagini geologico tecniche per la redazione del piano strutturale. composte da:

- Relazione tecnica generale, con aggiornamenti ex Regolamento 26/R.
- Schede dei dati di base.

## **Art. 5 - RACCORDI CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE**

---

1. Fermo restando quanto stabilito all'Art. 1 comma 1 e ai sensi degli artt. 48 comma 6 e 51 comma 5 della L.R. 1/2005, il Piano Strutturale assume gli atti del vigente P.I.T. e del vigente P.T.C. come quadro di riferimento della presente disciplina.
2. In particolare, come previsto dall'art. 6 comma 5 del vigente P.T.C., si assumono i criteri ed i parametri stabiliti nel Tit. II, Parte II dello strumento di pianificazione provinciale (La disciplina per le risorse del territorio) per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni del territorio, nonché per la valutazione ~~integrata~~ del P.S. e degli atti di governo del territorio modificativi dello strumento di pianificazione comunale; ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005 e smi.
3. Il PS recepisce altresì i protocolli d'intesa e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, come definiti dall'art. 10 della L.R. 1/2005, sottoscritti fino alla data della delibera di adozione del presente strumento di pianificazione dall'Amministrazione Comunale con gli Enti istituzionalmente competenti.

## **Art. 6 EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE**

---

1. Il Piano Strutturale opera attraverso direttive, prescrizioni e vincoli agli atti di governo del territorio comunale, come definiti all'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi.
2. Le direttive costituiscono disposizioni volte ad orientare la pianificazione degli atti di governo del territorio, sì da perseguirne uniformemente gli obiettivi di sviluppo.
3. Le prescrizioni costituiscono disposizioni a carattere precettivo, da attuare con gli atti di governo del territorio.
4. I vincoli costituiscono l'insieme delle limitazioni d'uso del territorio e derivano da norme nazionali e



regionali urbanistiche, paesaggistiche, ambientali, geologiche ed idrauliche.

5. Fermi restando i disposti dell'art. 72, le prescrizioni relative agli aspetti idrogeologici e idraulici assumono altresì efficacia di misure di salvaguardia, a decorrere dalla data della delibera di adozione del presente P.S.

6. Costituiscono altresì previsioni prescrittive le localizzazioni di infrastrutture ed attrezzature di interesse sovracomunale.

7. Il P.S. ha validità a tempo indeterminato, ma è riferito ad una previsione temporale di attuazione corrispondente a venti anni dalla data della delibera di approvazione.

8. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2005 e smi il P.S. è sottoposto a monitoraggio periodico quinquennale a decorrere dalla data di vigenza, eseguito dall'Amministrazione Comunale e volto a valutare la congruenza fra i processi in atto e gli obiettivi.

9. Sono ammesse varianti al Piano Strutturale, nel rispetto delle procedure di legge:

- per effetto di disposizioni di norme o atti amministrativi sovraordinati;
- per sostanziali modifiche al Quadro Conoscitivo, conseguenti a rilevanti trasformazioni sociali, culturali e collettive che richiedono approfondimenti e rettifiche;
- per sostanziali modifiche e/o innovazioni dei contenuti dello Statuto del territorio, che richiedono approfondimenti degli obiettivi strategici;
- *per* motivate modifiche del contenuto strategico del P.S.

10. Non costituiscono variante al Piano Strutturale, a condizione che siano approvate dal Consiglio e rese pubbliche:

- le modifiche al Quadro Conoscitivo conseguenti ad attività di monitoraggio o ad approfondimenti volti a rettifiche di meri errori o omissioni;
- le modifiche atte al recepimento di disposizioni direttamente operanti sullo strumento di pianificazione, previa valutazione degli effetti da queste derivanti sul territorio;
- giustificati adeguamenti dei perimetri, di limitata entità e conseguenti ad approfondimenti conoscitivi delle estensioni per essi stabiliti nello

Statuto, anche derivanti da atti di governo, che dimostrino la conformità ai principi statutari del P.S;

- ferme restando le procedure previste dalla vigente legislazione di settore, fra gli adeguamenti di cui ai precedenti punti in elenco sono altresì annoverabili le rettifiche alla viabilità costituenti opere di adeguamento della rete stradale esistente.

*11. Fatto salvo quanto stabilito al comma 6, le prescrizioni e regole contenute nel P.S. nonché le previsioni di localizzazione non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, di competenza del Regolamento Urbanistico.*

*12. Ove necessario, l'atto di governo potrà apportare modifiche ai perimetri delle localizzazioni indicate dal P.S., alle seguenti condizioni:*

- *previa valutazione degli effetti che dalle modifiche derivino a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005 e smi;*
- *nel rispetto delle leggi vigenti, ivi inclusi i principi statutari e strategici del piano medesimo;*
- *tenuto conto della compatibilità fra le funzioni insediabili e/o insediate che derivi dalle suddette modifiche.*

## Art. 7 - ATTUAZIONE

---

1. Il Piano Strutturale è attuato:

- a) Con gli atti di governo del territorio, come definiti all'art. 10 della L.R. 1/2005 e smi.
- b) Con gli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.
- c) Con i Progetti Operativi sovraordinati della Provincia di concerto col Comune e con altri Enti Pubblici interessati, per la definizione di interventi coordinati e integrati.
- d) Con il "Piano Paesistico della Collina" previsto come strumento attuativo di iniziativa comunale, garante dei sistemi ambientali ed insediativi, ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 Luglio 2002, n. 137* (di seguito D.Lgs. 42/2004).

e) Con i “Piani di Recupero” previsti nella localizzazione della Tav. P13, di iniziativa pubblica, privata o mista, che, ove ritenuti di interesse strategico da parte dell’Amministrazione, potranno essere attuati mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

f) Con i “Progetti Speciali” previsti nella localizzazione della tavola P13, di iniziativa pubblica, privata o mista. Tali progetti interessano aree non necessariamente degradate, ma individuate (si veda la tav. P13) a svolgere funzioni urbane congruenti e necessarie allo sviluppo socio-urbanistico della città. I suddetti progetti speciali, ove ritenuti di interesse strategico da parte dell’Amministrazione, potranno essere attuati con piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

g) Con il “Piano di Montecatini Alto” da attuarsi tramite intervento pubblico o project financing che prevede la valorizzazione del costruito e la realizzazione di parcheggi interrati o integrati al sistema viario, evitando terrazze esterne deturpanti del paesaggio e dei valori ambientali;

h) Con gli “Urban Link”, costituiti da strutture la cui finalità è quella di operare una ricucitura fra le parti del territorio comunale, attualmente separate dall’Autostrada, e che possono essere destinate ad ospitare attività terziarie e commerciali.

## TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO,

### Art. 8 - IL TERRITORIO COMUNALE

---

1. Nel vigente P.T.C. il territorio comunale di Montecatini Terme è individuato nel *Sistema 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.

2. Nel vigente P.I.T. il territorio comunale di Montecatini Terme è individuato nel sistema territoriale denominato *Toscana dell'Arno (P.I.T. 2005 – 2010: I Territori della Toscana, Atlante dei caratteri strutturali del paesaggio, Scheda n. 2 Valdinievole)* ed, in riferimento agli Ambiti del Paesaggio, appartiene altresì all'*Ambito 15 – Valdinievole (Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità)*.

### Art. 9 - IL QUADRO CONOSCITIVO

---

1. Il Quadro Conoscitivo del P.S. costituisce parte integrante e concorrente alla definizione dello Statuto del territorio comunale.

2. Ai sensi dell'Art. 5 comma 3 della *Disciplina di Piano* del P.T.C. esso integra ed approfondisce il quadro conoscitivo provinciale.

## Art. 10 - SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI – INVARIANTI STRUTTURALI

---

1. Si definisce *Invariante strutturale* l'insieme delle risorse e dei beni costitutivi dell'identità territoriale, dei relativi livelli di qualità e prestazione e delle regole atte ad assicurarne l'utilizzo coerente con le necessità future, oltre che attuali. Le Invarianti possono riferirsi ad ogni potenzialità prestazionale del territorio: fisica, morfologica, economica, sociale, culturale ecc.

2. Si definiscono *Sistemi Territoriali* le porzioni di territorio caratterizzate da un insieme di interazioni fra specifiche connotazioni fisiche, geomorfologiche socio-economiche e le relative invarianti strutturali.

3. La descrizione delle risorse identitarie, dei relativi livelli di qualità e delle regole per il loro utilizzo, costituenti le invarianti strutturali, degli obiettivi di governo del territorio e della disciplina per la valorizzazione del paesaggio definisce lo *Statuto dei luoghi*, fondante il sistema dei rapporti tra uomo e territorio.

Insieme di prestazioni e sistema di rapporti devono essere garantiti e mantenuti anche per le generazioni future.

4. Per le *Invarianti strutturali*, in quanto elementi peculiari e specifici dei Sub-sistemi, il R.U. disciplinerà puntuali modalità di tutela.

5. Ferma restando nel P.T.C. l'individuazione del territorio comunale di Montecatini Terme nel *Sistema Territoriale Locale della Valdinievole* (Art. 43), al livello comunale, il territorio è articolato in quattro Sub-sistemi in relazione alla specificità dei caratteri geo-fisici e delle risorse ambientali e paesaggistiche ed in considerazione delle peculiarità degli insediamenti e delle vocazioni economiche e produttive del territorio comunale. Per ognuno dei sub sistemi territoriali il P.S. individua gli obiettivi e le invarianti caratteristici (Tav. P04).

6. I Sub-Sistemi Territoriali del territorio comunale sono:

- 1) Il Sub-sistema della Collina.
- 2) Il Sub-sistema di Montecatini Alto.
- 3) Il Sub-sistema della Pianura urbanizzata.

4) Il Sub-sistema della Pianura bonificata.

7. Per ogni sistema territoriale vengono specificati obiettivi e invarianti in riferimento alle seguenti tipologie di risorsa:

- a) città e insediamenti urbani.
- b) territorio rurale.
- c) infrastrutture per la mobilità.

#### 8. Il Sub-sistema della Collina

Questo Sub-sistema interessa la fascia nord del territorio comunale, confinando con il comune di Marliana, e il comune di Serravalle Pistoiese; comprende anche la zona vasta sovrastante il fondovalle che, dalla Nievole sale verso “Pian del Santo”, i “Pianacci”, “Poggio alle Macchie” e, più a sud, le “Mortelle”, “Colombaie”, “Pian delle Signore”, nonché la Nievole, confinando con il Sub-sistema della “Pianura urbanizzata” e di Montecatini Alto. È una zona in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell’Art. 142 del D. lgs 42/2004. Si tratta di un “sistema” alimentato “a pettine”, con derivazioni della strada provinciale della Nievole. È zona che si conferma nella soggezione a foresta e bosco (per il potenziale ecologico rappresentato e per la continuità con il sistema collinare-montano a nord) e per il suo valore di paesaggio agricolo, agri-turistico e di tempo libero.

a) La città e gli insediamenti urbani

Obiettivi:

- Valorizzare le risorse idro-geomorfologiche, insediative e funzionali presenti, attraverso “recuperi” e nuove funzioni.
- Valorizzare la risorsa “acqua” (la Nievole) con un Nuovo Parco.

Invarianti:

- 1.1 l’insediamento nastriforme (tipico di una urbanizzazione di valle)
- 1.2 l’alveo della Nievole, da considerarsi determinante e caratterizzante
- 1.3 gli edifici di valore storico, artistico, identitario

b) Il territorio rurale

Obiettivi:

- Conservazione della organicità dell'assetto rurale, con le unità edilizie, l'assetto microproduttivo, l'assetto arboreo e vegetazionale.
- Valorizzazione con programmi di manutenzione legati al "Piano Paesistico della Collina".

Invarianti:

- 1.4 corsi d'acqua e formazioni arboree di argine
- 1.5 aree boscate o prevalentemente boscate
- 1.6 aree della collina erborata
- 1.7 emergenze vegetazionali
- 1.8 i terrazzamenti e i ciglionamenti
- 1.9 le colture tradizionali
- 1.10 siti e vedute di carattere paesaggistico
- 1.11 la viabilità di interesse ambientale ed escursionistico

c) La rete infrastrutturale per la mobilità

Obiettivi:

- La conservazione della viabilità storica, delle colture tradizionali, anche attraverso nuove funzioni localizzate che permettono nuove attività a reddito per poter reinvestire negli stessi obiettivi.

Invarianti:

- 1.12 la viabilità storica e le sue diramazioni collinari e pedecollinari.

**9. Strumento di gestione del Sub-sistema della Collina è il P.P.C. (Piano Paesistico della Collina), che sarà approvato secondo le vigenti procedure di legge, nel rispetto dei requisiti minimi individuati a seguire.**

## **IL PIANO PAESISTICO DELLA COLLINA**

---

(comprende le U.T.O.E. 1,2,3, fatta eccezione per il "Sistema Insediativo della Nievole" Tav. P13).

Il PPC è lo strumento di attuazione del P.S. relativo all'area collinare (perimetrata nella Tav. P13), definita fra il comune di Marliana, il comune di Serravalle e le U.T.O.E. 4, 5, 6, 7, finalizzato a garantire la permanenza umana quale condizione imprescindibile ai fini della conservazione del paesaggio.

Con riferimento ai contenuti della "Convenzione Europea del Paesaggio" (ottobre 2000), alle N.T.A. del P.T.C.P., nonché al D.P.R. 616/1977 e al D.Lgs. 42/2004, il "Piano Paesistico della Collina" ha come obiettivo la generale salvaguardia e la valorizzazione dell'equilibrio antropico, vegetazionale, culturale, del patrimonio rurale ed edilizio esistenti.



La redazione del PPC è di iniziativa comunale e si configura come strumento attuativo di governo del territorio comunale.

Il “Piano Paesistico della Collina” (P.P.C.) (Strumento attuativo del “Regolamento Urbanistico”) potrà essere costituito da:

*- Analisi conoscitive:*

ove saranno censite le unità edilizie, i manufatti di interesse storico-artistico, gli elementi ambientali e di arredo, la struttura morfologica del territorio, ogni altro elemento descrittivo significativo;

*- Progetto:*

costituito da una Relazione illustrativa dei criteri e degli obiettivi del P.P.C., delle Norme attuative specifiche, afferenti alle eventuali modifiche e integrazioni morfologiche e vegetazionali, alle protezioni e alle azioni di salvaguardia, alle opere in genere oggetto di interventi.

Di ogni azione dovrà essere dimostrata la compatibilità con la prevenzione dei rischi territoriali e la disciplina delle trasformazioni (titoli IV, V delle N.T.A.).

Il “Piano Paesistico della Collina” si rapporta con le “Unità di Paesaggio” della “Collina Nord”, “La Nievole” e dei “Tre Colli” (Art. 42 delle N.T.A.) assumendone e traducendone le previsioni e le prescrizioni.

Il “Piano Paesistico della Collina” è approvato dall’Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Urbanistica e della Commissione comunale per il paesaggio, designata ai sensi dell’art. 89 della L.R. 1/2005 e smi.

\*\*\*

## 10. Il Sub-sistema di Montecatini Alto

Il Sub-sistema di Montecatini Alto comprende sia l’area storica propriamente appartenente al nucleo medioevale costruito, sia l’intorno fino al confine comunale a est-sud/est e al Sub-sistema della “Pianura urbanizzata”; vi si trovano le località di Vico, Capannaccio, Punta Chiesa e Briglia D’Oro.

Obiettivi e invarianti tendono, nel loro insieme, alla valorizzazione dell’architettura esistente e, in particolare, a quella della Rocca, di S. Pietro, della Piazza Giusti, riportandovi alcune attività culturali.

a) La città e gli insediamenti urbani

*Obiettivi:*

- Valorizzare l'identità culturale del nucleo storico, conservandone il carattere e la godibilità urbana, attraverso migliori condizioni di fruizione. Garantirne il valore paesaggistico, connotativo dell'intero Sub-sistema.

*Invarianti:*

- 2.1 le emergenze storico-architettoniche (Rocca, pieve, torri, edifici del nucleo antico)
- 2.2 le pavimentazioni
- 2.3 l'arredo urbano storicamente configurato
- 2.4 spazi pubblici, parchi e giardini di pregio
- 2.5 il verde pubblico e privato

b) Il territorio rurale

*Obiettivi:*

- Conservare la presenza delle colture (soprattutto piccoli oliveti) che concorrono alla formazione del valore paesaggistico e ambientale della collina sulla quale emerge il nucleo storico.

*Invarianti:*

- 2.6 corsi d'acqua e formazioni arboree di argine
- 2.7 emergenze vegetazionali
- 2.8 l'organizzazione produttiva rurale (piccoli appezzamenti a oliveto)
- 2.9 siti e vedute di carattere paesaggistico
- 2.10 la presenza dell'impianto cimiteriale (anche come esempio di architettura moderna)

c) La rete infrastrutturale per la mobilità

*Obiettivi:*

- La conservazione della rete viaria, in gran parte di origine medievale.
- La conservazione del sistema pedonale e della sua autonomia.

*Invarianti:*

- 2.11 la presenza e le caratteristiche geometrico-spaziali della viabilità nel costruito
- 2.12 la pedonalizzazione dei percorsi medievali riconosciuti
- 2.13 le permanenze storico-architettoniche e artistiche connotative della rete infrastrutturale

\*\*\*

## 11. Il Sub-sistema della Pianura urbanizzata

Comprende una vasta area ove si distende il Parco Termale, il patrimonio alberghiero, gli stabilimenti termali, gli edifici più prestigiosi (pubblici e privati) della città. Implementa un patrimonio arboreo che supera 30mila unità, caratterizzato da varie specie, quali il cedro, magnolia, querce, faggio, pioppo ed altre (fra cui palme monumentali).

Insedimenti prestigiosi si trovano sia nella zona nord lungo la circonvallazione (Grand Hotel Bellavista Palace) che in prossimità di piazza del Popolo (Grand Hotel La Pace); anche se non è avvertibile una rigorosa gerarchia topografica, si può pur dire che gli alberghi a “quattro stelle” sono ubicati nel quadrante nord-ovest rispetto alla piazza del Popolo (che può considerarsi il punto generatore del disegno urbano della città); tra viale Verdi, viale Bicchierai e la ferrovia sono ubicati gli altri alberghi (da tre, due stelle ed altro). Il tutto appare di grande dignità e ben distribuito sul territorio, anche se, negli ultimi decenni, i mutamenti che hanno caratterizzato l’utenza hanno prodotto problemi di non facile soluzione.

Vi sono inoltre presenti l’asta ferroviaria e la A11, le grandi funzioni sportive (Ippodromo, Palasport), il tutto con notevoli suscettività di riqualificazione.

a) La città e gli insediamenti urbani

### *Obiettivi:*

- La valorizzazione dell’impianto termale quale realtà primaria e strutturante della Pianura urbanizzata.
- La maggiore “fluidità urbana” fra le parti urbane ad oggi tagliate dalla Ferrovia e dalla A11.
- La valorizzazione del sistema alberghiero.

### *Invarianti:*

- 3.1 l’ambito termale
- 3.2 centro storico di fondazione Leopoldina
- 3.3 viali alberati del tessuto urbano sette-otto-novecentesco
- 3.4 parco urbano delle Terme
- 3.5 parchi e giardini degli stabilimenti termali
- 3.6 La connotazione storico-architettonica del patrimonio alberghiero
- 3.7 parco delle Panteraie e Maona (già “percorso vita”)
- 3.8 spazi pubblici, parchi e giardini di pregio
- 3.9 l’arredo urbano storicamente configurato

### 3.10 Il valore storico, artistico, identitario degli edifici

#### b) Il territorio rurale

*Obiettivi:*

- Un ragionevole mantenimento del residuale territorio rurale

*Invarianti:*

3.11 corsi d'acqua e formazioni arboree di argine

3.12 emergenze vegetazionale

3.13 siti e vedute di carattere paesaggistico

#### c) La rete infrastrutturale per la mobilità

*Obiettivi:*

- L'integrazione della rete esistente con la nuova strada "Meridiana della Borra", così da fluidificare l'intero sistema.

*Invarianti:*

3.14 la presenza della Ferrovia

3.15 la presenza della A11

3.16 la presenza della "Camporcioni"

\*\*\*

## 12. Il Sub-sistema della Pianura bonificata

Questo Sub-sistema comprende l'intera area a sud della A 11 fino al confine comunale (Punta Sud). L'evento che più lo caratterizza è la realizzazione del "Parco" ov'è attualmente la discarica (e l'ex inceneritore)

Questa è un'area decisamente strategica per il futuro assetto della città: un'area da sempre sottovalutata e considerata residuale. È prevista una più ordinata urbanizzazione, ove troveranno risposta nuove importanti funzioni, quale il "fuso della protezione civile", i Vigili del Fuoco, l'Eliporto, un nuovo nucleo alberghiero, l'area artigianale. Come si evince, si tratta di una vera e propria parte organica del riequilibrio territoriale. La punta meridionale testimonia la presenza dell'area del Padule.

#### a) La città e gli insediamenti urbani

*Obiettivi:*

- Conservare e valorizzare (con la realizzazione di una nuova grande “albereta”) la Punta Sud del territorio quale testimonianza dell’area del Padule.
- Incrementare e valorizzare le attività sportive, di ristorazione con altre attività espositive e convegnistiche.

*Invarianti:*

4.1 la presenza della “Camporcioni”

b) Il territorio rurale

*Obiettivi:*

- La realizzazione di una nuova “albereta”, quale rispetto e integrazione a verde dell’area del Padule.
- La presenza dell’area terminale del Padule.

*Invarianti:*

4.2 la presenza dell’area terminale del Padule

4.3 corsi d’acqua e formazioni arboree di argine

4.4 emergenze vegetazionali

4.5 siti e vedute di carattere paesaggistico

c) La rete infrastrutturale per la mobilità

*Obiettivi:*

- La conservazione e la valorizzazione della rete viaria provinciale esistente.
- L’integrazione di una viabilità di contorno all’area, sotto gli argini dei fossi ai fini della sicurezza nell’uso dell’area.

*Invarianti:*

4.6 la presenza della “Camporcioni”

4.7 la presenza della variante S.P. 22

## Art. 11 - RELAZIONE CON I SISTEMI FUNZIONALI DEL P.T.C.

---

1. I *sistemi funzionali* si definiscono come l'insieme delle relazioni (fisiche, sociali economiche, storico/culturali ecc.) che sussistono fra i sistemi territoriali, dei quali assumono le regole d'uso, specificandole in relazione agli obiettivi da perseguire e favorendone le interconnessioni.

2. Ai sensi dell'art. 43 del P.T.C. e sulla base delle caratteristiche del territorio, il P.S. recepisce dallo strumento provinciale i seguenti sistemi funzionali, articolandoli al livello locale in sub-sistemi:

- 1) Sistema funzionale dei valori paesistico-ambientali;
- 2) Sistema funzionale del Turismo e Mobilità Ecoturistica;

## Art. 12 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEI VALORI PAESISTICO-AMBIENTALI. OBIETTIVI GENERALI

---

1. Il *Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali* di Montecatini Terme, individuato sulla Tav. P07, fa parte dell'insieme di elementi che in relazione fra loro costituiscono la specificità e l'identità ambientale del territorio comunale.

2. Obiettivo generale del *Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali* è quello di consolidare l'identità ambientale del territorio, con azioni di tutela ed integrazione del patrimonio.

3. Il *Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali* di Montecatini Terme è costituito da *elementi lineari* (aste fluviali) ed *elementi areali* (quali, ad esempio, il Parco delle Terme e i corridoi ecologici collinari o di integrazione Panteraie/Parco Maona).

4. Gli elementi lineari costituiscono i collegamenti paesistici del territorio (Art. 48 P.T.C.) e sono individuati negli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua. La

“rete” che concorre al sistema ambientale è costituita dalle seguenti aste fluviali:

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 Leccheti - Rio Salserino

Fosso di Luchini - Fosso della Nievolina

Fosso di Pieracci - Rio S. Antonio

Fosso della Giorda - Fosso Calderaio

5 Il Sistema lineare si caratterizza come una vera e propria “rete” con sponde inclinate a gravità (in sicurezza rispetto al coefficiente d’attrito delle terre), già larghe in sommità, che potrebbero essere allargate con utili riporti di terra e di vegetazione.

6. L’andamento delle sponde dovrà essere conservato, senza alterazione della vegetazione, se non per miglioramenti sommitali in vista della loro utilizzazione per piste ciclo-pedonali. Qualunque intervento sui corsi d’acqua ed i relativi argini non dovrà pregiudicare l’accessibilità per le necessarie opere di pulizia e mantenimento.

7. Gli elementi areali del *Sistema Funzionale dei Valori Paesistico-ambientali* di Montecatini Terme sono individuati secondo la seguente articolazione:

#### 7.1. La Nievole

Si estende lungo l’alveo del fiume Nievole dal confine comunale con Pieve a Nievole fino al lembo nord del “Sistema Collinare.

Assumerà nuovo potenziale di riqualificazione ambientale attraverso tre interventi contigui:

- Nuovo Parco della Nievole

- Nuovo Polo Sportivo della Nievole

- Nuovo Polo Sportivo-Terapeutico (ippoterapia)

I nuovi Poli saranno oggetto di progetti coordinati dal comune.



I progetti di cui sopra dovranno essere coerenti anche col vigente Piano Faunistico Provinciale.

### 7.2. La Collina

Si tratta della zona sovrastante il fondo valle che, dalla Nievole sale verso “Pian del Santo”, i “Pianacci”, “Poggio alle Macchie” e, più a sud, “Le Mortelle”, “Colombaie”, “Pian delle Signore”.

Si tratta di un “sistema ambientale” alimentato “a pettine”, con derivazioni stradali, cioè derivate dalla strada provinciale della Nievole.

È zona confermata nella soggezione a foresta e bosco (per il potenziale ecologico rappresentato e per la continuità col sistema collinare-montano a nord), valutando l’ammissibilità di prudenti interventi viari di carattere forestale, così da evitare la discontinuità degli itinerari attualmente presenti, o anche la possibilità di spazi attrezzati a carattere bioarchitettonico, così da incentivarne la fruizione per tempo libero.

Per spazi attrezzati a carattere bio-architettonico sono da intendersi contenuti ampliamenti a funzioni di ristoro, di ricettività, di spazi gioco e di “belvedere da realizzare con strutture preferibilmente in legno e con accorgimenti e tipologie, le cui specifiche per diffusività, igroscopicità, traspirabilità, accumulazione, coibenza, protezione acustica e salubrità, siano congruenti con le vigenti specifiche dell’architettura bioclimatica.

### 7.3. Parco della Maona

Ad integrazione del “Parco Termale” e del contiguo “Parco delle Panteraie” è prevista la riqualificazione dell’area verde da via di Bruceto fino alla Cava.

Ciò configurerà un completamento del cosiddetto *percorso vita*, individuato come terapia di movimento, aggiungendo nuova area pregiata all’area ecologica del cuore della città.

Si caratterizzerà come un percorso ciclo-pedonale, con piccole attrezzature bio-compatibili lungo il percorso e nell’area della Cava.

Il progetto dovrà prevedere la messa in sicurezza dell’anfiteatro di cava.

#### 7.4. Parco delle Terme

Il Parco delle Terme costituisce la parte fondamentale del Sistema Funzionale Ambientale.

Le piante che compongono il parco termale sono raggruppate secondo principi dei parchi paesaggistici, prospettanti sui prati, percorsi e luoghi di sosta. Tra le piante ad alto fusto emergono lecci, platani, cipressi, aceri, ippocastani, palme, pini, abeti, faggi, cedri, tigli, sempre accompagnati da arbusti formanti siepi o boschetti di rododendri, palme nane, mimose, noccioli, oleandri, allori, ligustri, lentigginini, rose, pittospori, lagerstroemie e tamerici.

Il patrimonio floristico, faunistico ed ambientale in genere, dovrà essere salvaguardato ed ogni intervento nell'area del Parco delle Terme dovrà essere valutato coerentemente con i criteri di sviluppo stabiliti nell'Area di Sviluppo Termale (A.S.T.).

La presenza delle specie floro/faunistiche autoctone dovrà essere tutelata e conservata. Eventuali variazioni dovranno essere finalizzate alla valorizzazione del suddetto patrimonio.

Il Regolamento Urbanistico definirà il grado di intervento ammissibile sul patrimonio edilizio, arboreo e infrastrutturale esistente, fermo restando che la definizione delle superfici pavimentali, dei percorsi, delle siepi, delle siepi arbustive, nonché di tutti gli elementi di "arredo" dovranno essere congruenti con gli specifici regolamenti di riferimento.

#### 7.5. Parco della Funicolare

È individuato nell'Area 5 della Tav. P07.

La finalità è di potenziare e preservare il valore ambientale che tra funicolare e percorso medioevale di accesso a Montecatini Alto si costituisce in "sistema".

La viabilità pedonale andrà conservata con metodiche proprie al "restauro" anche per quanto riguarda i manufatti di arredo. Non dovranno essere apportate alterazioni al patrimonio arboreo presente, fatti salvi i casi di ripristino conseguente ad abbattimenti o trapianti di patrimonio arboreo alterato, comunque effettuati nel rispetto della vigente disciplina. È vietata ogni edificazione nel perimetro dell'area. E'

altresì fatta salva la fascia di inedificabilità ai sensi dell'Art. 51 del Dpr 753 del 11.07.1980. Lungo il tracciato della Funicolare è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi genere a una distanza minore di 15 m. dall'asse del sistema di trazione.

#### 7.6. Area Ippodromo

È un'area individuata anche nel P.T.C.; l'Area Ippodromo è comprensiva anche dell'Area Stadio (intorno a questo è previsto e consentito anche il mercato settimanale).

Non sono possibili alterazioni o modifiche ma solo interventi manutentivi o migliorativi. Il valore ambientale si caratterizzerà anche per la sistemazione a verde della sponda del torrente Borra (sul cui ciglio vi sarà il percorso ecologico ciclo-pedonale) e la disposizione di una nuova albereta sul margine della strada Meridiana della Borra (nord/sud).

Nel resede fra il confine ovest dell'Ippodromo è prevista un'area ludica, con attrezzature libere.

Quest'area è ricompresa in uno dei previsti Piani di Recupero.

#### 7.7. Parco di Biscolla

Il Nuovo Parco di Biscolla è un elemento di riequilibrio fondamentale del sistema funzionale ambientale.

Si tratta di un Parco che occupa i terreni ov'era l'inceneritore, ma riassorbe anche aree limitrofe secondo quanto indicato nella Tav. P07.

Si tratta di un'estensione di 10 ettari che ricostruisce una ragionevole continuità del "corridoio ambientale" fra la zona collinare e la parte settentrionale del Padule.

Sarà oggetto di "Progetto Speciale" (vd. Art. 66 N.T.A.). Sono vietate nuove edificazioni o interventi se non legati alla destinazione del Parco o miglioramenti e bonifiche che abbiano a base il documento Arpat 23.03.2001, prot. 1887.

Il potenziale uso del Nuovo Parco di Biscolla, tramite la realizzazione di una/due passerelle sulla Borra, potrà interessare una vasta popolazione, collegandosi alle *greenways* dell'intorno, e facendo da perno all'intero sistema ambientale.

Indicazioni e prescrizioni, contenute all'Art. 66 N.T.A., troveranno compimento nel R. U.

#### 7.8. Polo Sportivo-espositivo-mostra/mercato

È una zona già interessata da attività sportive (con attrezzature turistico-ristorative) che si salda alla punta meridionale del territorio comunale che coincide con la punta nord dell'area del Padule di Fucecchio.

È un'area strategica nella continuità del “corridoio ambientale” che, attraverso le *greenways*, si collega al Parco di Biscolla e ai sistemi funzionali più a nord.

L'area è oggetto di piano di recupero (PR11). Gli interventi sono tesi ad esaltare il valore ambientale dell'area, con attrezzature bio-compatibili ove prevalente sarà l'impiego del legno.

#### 7.9. Piazza Italia

Costituisce la “testata” principale di arrivo dalla A11 di Montecatini Terme. Va reinserita nel Sistema Funzionale Ambientale proprio per il suo valore specifico di approccio alla città termale, ove determinante è la realtà ambientale.

L'area è oggetto di “Progetto Speciale” e prevede un riassetto dei giardini, la creazione di un microparco e la ridefinizione dei prospetti architettonici dell'invaso urbano costituente la piazza. L'intervento avrà carattere organico e si collegherà a quello relativo all'interramento della ferrovia, alla rifunzionalizzazione della Stazione Mazzoni e del parcheggio previsto a margine. Indicazioni e prescrizioni sono contenute all'Art. 62 N.T.A. e troveranno compimento nel R.U..

#### 7.10. Nuova Porta Ovest

Alla Nuova Porta Ovest è affidata la testata ovest del sistema ambientale comunale, diventando una cerniera fra il corridoio ecologico a nord verso la collina e il Parco Termale e a sud, raccordandosi alla *greenway* del torrente Borra, fino all'Area Ippodromo e poi Biscolla e il Polo Sportivo.

Quest'area prevede ~~l'allontanamento delle attuali attività di distribuzione e~~ il recupero dell'area a

verde, con il rimontaggio del Portico del Manufatto neoclassico del Cambray Digny, simbolo della fondazione dei “Bagni di Montecatini”.

### **Art. 13 - I SUB-SISTEMI FUNZIONALI AMBIENTALI NEGLI STABILIMENTI TERMALI**

---

1. Coerentemente ai contenuti dell’Art. 48 delle N.T.A. del P.T.C., i “sub-sistemi” funzionali degli stabilimenti termali concorrono (e ~~ne~~ sono parte integrante) al sistema b4 del Parco delle Terme, individuato all’Art. 12

2. I sub-sistemi, raccolti nella Tav. P08, debbono essere considerati delle “invarianti” in ordine al loro disegno, alla loro storicità, al loro rapporto di superficie (verde, percorsi, acque); modificabili solo attraverso le disposizioni previste per l’Ambito di Sviluppo Termale (A.S.T.).

3. I sub-sistemi degli stabilimenti sono:

- Sub-sistema funzionale ambientale Terme Excelsior;
- Sub-sistema funzionale ambientale delle Terme La Salute;
- Sub-sistema funzionale ambientale delle Terme Rinfresco-Torretta;
- Sub-sistema funzionale ambientale delle Terme Tettuccio-Regina;
- Sub-sistema funzionale ambientale delle Terme Leopoldine-Grocco;
- Sub-sistema funzionale ambientale delle Terme Tamerici.

## **Art. 14 - IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO E DELLA MOBILITÀ ECOTURISTICA**

---

1. Il P.S. di Montecatini Terme conforma il proprio sistema funzionale del turismo a quello del P.T.C. (Art. 49 N.T.A. del P.T.C.), individuando nel turismo e nell'insieme delle risorse e delle strutture che lo sostengono e lo alimentano il "sistema funzionale teso a favorire le relazioni e i flussi territoriali, mediante l'azione sinergica fra le diverse aree a vocazione turistica e dei diversi modelli di turismo".

2. Delle tipologie di turismo indicate dal P.T.C. (turismo culturale e d'arte, naturalistico-ecologico, della salute-termale, dei parchi e dei giardini tematici), il territorio comunale si caratterizza soprattutto per il:

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

3. Conformemente a quanto richiamato nell'Art. 49 delle N.T.A. del P.T.C., particolare attenzione è stata data al sistema funzionale del turismo termale ed ecoturistico (qui implementati e complementari).

La Tav. P09 individua le aree che costituiscono il "Sistema Funzionale del Turismo", che sono le seguenti:

- 3.1. Nuovo Parco della Nievole
- 3.2. Nuovo Polo Sportivo e Terapeutico della Nievole
- 3.3. Montecatini Alto
- 3.4. "Percorso vita" (Ampliamento Parco Panteraie e Cava Maona)
- 3.5. Parco della Funicolare
- 3.6. Parco Termale
- 3.7. La città dello shopping, spettacolo, alberghi
- 3.8. Piazza Italia e stazione Mazzoni
- 3.9. L'Ippodromo, lo stadio e il turismo sportivo
- 3.10. Il Parco di Biscolla
- 3.11. Il Polo Sportivo Sud
- 3.12. Il Sistema della mobilità ecoturistica (greenways)

4. I punti 3.2), 3.3), 3.4), 3.6) di cui al comma precedente, afferiscono alla tipologia del *turismo termale* (terapeutico e del benessere), caratteristico e determinante per l'identità e l'economia della città.

5. Ogni trasformazione o integrazione del Sub-sistema ambientale sarà assoggettata alle presenti norme e a quanto di più specifico prevede il Regolamento Urbanistico.

6. I punti 3.1), 3.5), 3.9), 3.10), 3.11), afferiscono alla tipologia del *turismo naturalistico-ecologico*, che ha funzione e ruolo promozionale diversificato, direttamente legato al recupero dell'ambiente e alla creazione di corridoi ecologici sul territorio.

I punti 3.7), 3.8), 3.12), afferiscono alla tipologia del *turismo culturale, convegnistico* particolarmente connotativo per Montecatini Terme ove crescente è l'organizzazione di convegni che sarà avvertibilmente potenziata dalla realizzazione del *Palazzo Europa*, sede privilegiata di convegni, congressi, meeting europei nelle diverse discipline, da quelle biomediche alla medicina sportiva, dall'economia alla finanza internazionale, discipline giuridiche e sociologiche all'hobbistica.

7. Strettamente connesso al Sistema Funzionale del Turismo è il *Sistema alternativo della mobilità* (Art. 49 N.T.A. del P.T.C.), affidato ai percorsi ciclopedonali, per il quale il P.S. evidenzia e valorizza i seguenti percorsi:

7.1 - percorso medioevale (pedonale) congiungente la parte pianeggiante della città (zona stazione-funicolare) con Montecatini Alto.

7.1.1 Dovrà essere conservato il tracciato del percorso, le pavimentazioni, i muri, le margini ancora presenti.

7.1.2 Non potrà essere alterata ma solo conservata la situazione arborea e arbustiva delle colture, nell'area perimetrata.

7.2 - percorsi turistico-escursionistici, che interessano l'intera zona Termale, il Parco, il prolungamento verso la Cava Maona:

7.2.1 I percorsi si sviluppano lungo i torrenti e i fossi presenti sul territorio e già richiamati all'Art. 12 comma a) delle presenti Norme.

7.2.2 Di particolare evidenza per il loro ruolo di corridoio ambientale è il percorso nord-sud lungo il torrente Borra che si salda all'Area Sud.

7.3 Il P.S. registra anche la traccia dell'“Itinerario Agriturismo” del P.T.C. che trova nella viabilità esistente la rete viaria di distribuzione all'agriturismo.

7.4 Ai sensi del comma 5 lett. f) dell'Art. 49 del P.T.C. particolare attenzione sarà data alle opere d'arte e d'arredo degli elementi di connessione territoriale.

7.5 Dovranno essere impiegati materiali compatibili, inerti e drenaggi, pavimentazioni filtranti, tecniche di tenuta dei terreni naturalistiche e tradizionali; saranno esclusi getti in calcestruzzo e strutture metalliche.

7.6 Sono previste, ai sensi del comma 5 lett. e) dell'Art. 49 del P.T.C. previsioni di aree di parcheggio e di scambio con la viabilità carrabile; in particolare per Montecatini Alto e la zona del Polo Sportivo.

## Art. 15 - IL PATRIMONIO TURISTICO/RICETTIVO

---

### 15. 1. Generalità:

L'attività turistico/ricettiva è considerata fondamentale per l'equilibrio socio-economico della città e del suo territorio e costituisce parte integrante del sistema funzionale del turismo come individuato al precedente art. 14.

Il Piano Strutturale tutela e valorizza quindi il patrimonio turistico/ricettivo, favorendo azioni tendenti a migliorare la qualità ricettiva, incentivando a tal fine i miglioramenti, gli adeguamenti e la riqualificazione del patrimonio esistente.

Su tali presupposti il Piano Strutturale fornisce con il presente art. 15 gli indirizzi da osservare nell'elaborazione del Regolamento Urbanistico ~~(e, fino all'approvazione di quest'ultimo, di un'eventuale variante al P.R.G.)~~.

### 15.2 . Territorio comunale:

Su tutto il territorio comunale :

- sarà privilegiata, in luogo del consumo di nuovo



suolo, la riqualificazione d'insediamenti turistico/ricettivi interni ai sistemi insediativi come individuati sulla Tav. P10 ;

- sarà favorito l'adeguamento qualitativo e quantitativo delle strutture ricettive, mediante l'incremento della dotazione di camere *e/o delle connesse destinazioni complementari all'attività turistico - ricettiva in quanto stimate funzionali al suo incremento.*

*A tal fine il Consiglio Comunale potrà anche disciplinare con apposita deliberazione particolari riduzioni del contributo di cui all'art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i.*

- sarà idoneamente valutata (fermo restando il rispetto della specifica disciplina di settore applicabile) la possibilità di ammettere destinazioni complementari laddove se ne ravvisi la potenziale funzione d'incremento dei servizi turistici.

### 15.3.- Ambito di "Accoglienza alberghiera"

La tavola P05 individua con perimetro blu l'ambito definito di accoglienza alberghiera (in quanto caratterizzato da una preponderante presenza del sistema turistico/ricettivo), all'interno del quale sarà favorito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili verso la destinazione a carattere turistico ricettiva. ~~e/o gli interventi che comportino l'aumento della dotazione di camere e delle connesse destinazioni complementari all'attività turistico ricettiva in quanto stimate funzionali al suo incremento.~~

~~A tal fine il Consiglio Comunale potrà anche disciplinare con apposita deliberazione particolari riduzioni del contributo di cui all'art.119 l.r. 1/2005 e s.m.i.~~

I relativi progetti :

a) dovranno prevedere che all'incremento della ricettività in termini di dotazione di camere e posti letto, corrisponda un ragionevole ampliamento della dotazione di servizi e di spazi a comune offerti al turista, desumibile da documentabile miglioramento della qualità e/o di aumento della superficie a essi destinata.

b) evidenzieranno (considerandosi criterio preferenziale in caso di comparazione rispetto ad altri) l'eventuale aumento della qualità e del tenore

della ricettività alberghiera, con particolare riguardo a idromassaggi, piscine, minipalestre, attrezzature fitness e wellness, sale lettura, sale convegni, adeguati e moderni spazi comuni per il ricevimento e il soggiorno degli ospiti, nonché idonea dotazione di posti auto;

c) non potranno prevedere ampliamenti in sopraelevazione che comportino il superamento del quinto piano fuori terra;

d) dovranno garantire un'adeguata dotazione di spazi a verde e di adeguati spazi pertinenziali laddove si tratti di ampliamenti che comportino realizzazione di nuovi corpi di fabbrica o incremento di edifici esistenti non derivante da sopraelevazione

#### 15.4. Riconversione dell'uso delle strutture ricettive (c.d. "svincolo alberghiero")

##### *15.4.1. Condizioni di accesso*

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

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

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

- *Area turistico/termale*, di colore giallo, nella quale il patrimonio turistico/ricettivo è più direttamente connesso alle dinamiche dei sistemi termali come individuati all'art. 13.
- *Area a prevalente vocazione turistico-ricettiva* di colore verde, nella quale il patrimonio ricettivo ( che ha maggiormente contribuito alla conformazione del disegno urbano della città storica ) è caratterizzato da

una più profonda connotazione storico/architettonica degli edifici

Sarà consentito l'accesso al c.d. "svincolo alberghiero" per gli immobili ricadenti nella sottozona "Turistico/Termale" solo agli edifici a destinazione turistico/ricettiva per i quali si è in grado di dimostrare:

- o, documentalmente, che l'ultima azienda ivi insediata ha cessato l'attività da almeno 5 anni.

- o, tramite atti e provvedimenti amministrativi, che alla data della deliberazione di C.C. di adozione della Variante 1 al P.S. l'azienda turistico-ricettiva insediata era dotata di un numero di camere non superiore a 10.

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

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

*a) favorire la custodia e la conservazione dell'immobile;*

*b) privilegiare le attività pubbliche o d'interesse pubblico convenzionate con l'Amministrazione comunale.*

#### 15.4.2. Dimensionamenti.

Ai fini del dimensionamento previsto dal presente Piano Strutturale:

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

voce nella tabella dell'UTOE di riferimento;

b) sarà fatta eccezione (fermo il rispetto ~~dei precedenti artt. 10.a, 10.b e 11 delle condizioni~~ *espresse al paragrafo 15.4.1 nell'area turistico/termale e nell'area a prevalente vocazione alberghiera*) per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva che tornino alla destinazione d'uso residenziale ~~d'origine preesistente~~, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi. Il Regolamento Urbanistico (e, fino alla sua conseguita efficacia, l'eventuale variante al P.R.G.) individuerà le altre destinazioni oggetto di eccezione, in quanto compatibili.

Il Regolamento Urbanistico (o fino alla sua conseguita efficacia, la variante al P.R.G.), disciplinerà la superficie utile lorda massima per gli svincoli di strutture turistico/ricettive ricadenti nell'ambito "accoglienza alberghiera" nel periodo quinquennale.

La predetta superficie sarà quella complessivamente utilizzabile per i c.d. "svincoli alberghieri" entro il termine quinquennale di cui all'art. 55.7 l.r.1/2005.

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

Il Regolamento Urbanistico ~~(o la sopra ricordata variante al P. R. G.)~~ individuerà anche la superficie utilizzabile durante il primo anno a decorrere dalla sua entrata in vigore.

La superficie utile lorda utilizzabile negli anni successivi sarà tempestivamente determinata - previa adeguata istruttoria - di anno in anno con apposito provvedimento che sarà reso noto al pubblico nelle forme di legge.

Le unità immobiliari con destinazione residenziale non potranno avere di norma una superficie utile lorda inferiore a 85 mq., fatte salve particolari fattispecie che potranno essere individuate e disciplinate dal Regolamento urbanistico ~~(o fino alla sua conseguita efficacia dalla variante al P.R.G.).~~

#### 15.5. Procedimento

Gli interventi edilizi previsti dai commi 15.3 e 15.4

saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

L'istanza di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corredata dallo schema di convenzione da redigersi in conformità allo "schema tipo" che sarà approvato nelle forme di legge immediatamente dopo la conseguita efficacia del R.U. ~~(o della variante al P.R.G.)~~ e da adeguata relazione descrittiva dell'intervento e delle finalità imprenditoriali che s'intendono perseguire, che sarà esaminata e valutata in via preliminare da un Nucleo Tecnico di Valutazione all'uopo costituito.

Nei casi di c.d. "svincolo alberghiero" il Nucleo Tecnico di valutazione provvederà anche:

- a) a valutare la sussistenza dei presupposti per accedere di cui al precedente ~~comma~~ *paragrafo* 15.4.1.;
- b) ad accertare disponibilità di superficie utile lorda nell'anno di riferimento di cui al precedente ~~art~~ *paragrafo* 15.4.2 ;
- c) a rilasciare atto di assenso all'accesso al procedimento finalizzato a provvedere sull'istanza di rilascio del permesso di costruire che dovrà essere presentata entro e *non* oltre i successivi 180 giorni dal rilascio dell'atto d'assenso (pena l'inefficacia di quest'ultimo).

Fatti salvi i casi d'incentivazione di cui al precedente comma 15.3 sarà interamente dovuto il contributo di cui all'art.119 l.r.1/2005 secondo le tabelle in vigore al momento del rilascio del titolo.

*Fermo restando che §sarà in ogni caso interamente dovuta la dotazione di ~~standard edilizio di aree a parcheggio per la~~ (c.d. "sosta stanziale") ~~e ogni altro standard eventualmente dovuto (urbanistico, ogni altro standard specifico e che eventuali ulteriori aree per la sosta dovranno essere reperite ove previste dalle specifiche discipline di settore in relazione alle destinazioni e/o funzioni da assentire - ivi compreso quello di per la sosta di relazione per degli insediamenti commerciali- previsto dalla disciplina locale - ~~in funzione delle destinazioni o funzioni da assentire)~~, l'Amministrazione Comunale, nella convenzione propedeutica al rilascio del titolo edilizio potrà in ogni caso richiedere la dotazione di altro standard urbanistico specifico, ai sensi delle leggi~~*

*vigenti e/o la riqualificazione di aree destinate all'uso pubblico, fatti-fatte salvi-salve eventuali procedure di monetizzazione degli stessi standard e/o degli interventi di riqualificazione.*

#### 15.6. Disciplina transitoria

Fermo restando il rispetto del principio secondo il quale le istanze devono essere esaminate nel rispetto cronologico del loro deposito o ricevimento risultante dal protocollo , per quanto riguarda i c.d. “svincoli alberghieri” in via transitoria sarà data preferenza alle istanze che siano conformi alla disciplina risultante dal R.U. ~~(o alla variante al P.R.G.)~~ e che replichino quanto già richiesto in precedenza ( in conformità alla previgente disciplina) con proposte di adozione di Piani Attuativi acquisiti al protocollo in precedenza e già istruiti o in corso d'istruttoria.

## TITOLO III: LA TUTELA DELLA INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 16 - INTEGRITÀ CULTURALE, PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO

---

1. Il Piano Strutturale individua nelle permanenze storiche la parte emergente del patrimonio che alimenta la memoria e l'identità della comunità locale.

2. Ad integrazione di quanto indicato all'Art. 10, in quanto a elementi per la prevenzione dei rischi geologici e idraulici (richiamati ai Titoli IV e V) si indicano:

- a.- rispetto delle risorse acquifere;
- b.- rispetto rigoroso del sistema delle acque termali, sorgenti e acque sotterranee in genere;
- c.- stabilità dei versanti della collina arborata;
- d.- tutela della vegetazione del "bosco urbano";
- e.- conservazione e manutenzione della copertura vegetale con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli;
- f.- continuità del deflusso, della raccolta delle acque, del reticolo idrografico generale;
- g.- miglioramento e superamento delle situazioni di degrado fisico e ambientale.

3. Gli ecosistemi della flora e della fauna presenti sul territorio sono individuati nella Tav. *QC18 – Le risorse Agroambientali* e costituiscono risorse essenziali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/2005, da tutelare e salvaguardare.

4. Per la risorsa individuata al comma 3, il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi:

a. la conservazione e la valorizzazione degli habitat naturali, delle popolazioni di specie animali e vegetali presenti e la tutela della biodiversità.

5. Più precise individuazioni e normative, nel rispetto dei principi di cui al precedente comma, saranno espresse dal Regolamento Urbanistico.

## **Art. 17 - INDIVIDUAZIONE DELLE PERMANENZE STORICHE**

---

1. Gli elementi di documentazione alla base del riconoscimento di cui al precedente Art. 16 comma 1 sono:

a - il censimento dei beni architettonici e ambientali redatto dalla Soprintendenza (ivi compresi i due Decreti di Vincolo Paesaggistico D.M. 15 novembre 1958, D.M. 1 aprile 1969, vd. Allegato 4.3 della Relazione) che interessano l'edificato termale e la collina fino e compreso Montecatini Alto, altresì assunti con il P.I.T. vigente.

b - la schedatura e la classificazione del patrimonio edilizio esistente redatte ai sensi della L.R. 59/80. L.R. 10/89, L.R. 64/95; ivi comprese le ulteriori disposizioni riassunte nel D.Lgs. n. 42/2004.

c - Ancorché non esplicitamente notificati sono considerate permanenze storiche, tutte le tracce oggi esistenti nella "Pianta Generale dei Regj Bagni di Montecatini e loro adiacenze" (1784), nonché i manufatti di G. M. Paoletti, G. Manetti, ed altri, oggetto di censimento in corso da parte dell'Amministrazione Comunale e della Soprintendenza congiuntamente.

## **Art. 18 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

---

1. Sono considerati centri storici e nuclei di antica formazione quelli di primo impianto, individuati nella tav. P10 dei "Sistemi insediativi" i perimetri di:

a. Montecatini Alto;

b. Centro Storico Montecatini Terme.

2. Il centro storico di Montecatini Alto è normato dal relativo Piano Particolareggiato, redatto sulla base della legge 457/78 e su un censimento diretto e descrittivo delle unità che ne costituiscono l'edificato e gli spazi pubblici e liberi

3. Si recepisce il contenuto della variante C.C. n° 102



del 26/11/2009 per quanto attiene il centro storico di Montecatini Terme, per il quale il R.U. preciserà i criteri di applicazione, delle previsioni delle UTOE, nelle more del quale vige la variante citata.

4. All'interno delle aree predette, gli spazi scoperti, propri alla identità morfologica del manufatto, dovranno restare tali, salvo ove diversamente specificato dalle norme o da particolari e giustificati motivi di uso collettivo.

#### **Art. 19 - EDIFICI SPECIALISTICI SPARSI SUL TERRITORIO: VILLE E FATTORIE**

---

1. Gli artt. 19 e 20 delle N.T.A. del P.T.C. richiamano i seguenti manufatti:

- architetture religiose
- architetture civili e militari
- architetture produttive e preindustriali e industriali (archeologia industriale)
- ville
- fattorie e estesi complessi colonici

2. I manufatti di cui al comma 1 sono soggetti, indipendentemente dal loro regime ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, alla tutela volta alla conservazione delle caratteristiche morfologiche strutturali, tipologiche e formali.

3. Al fine di preservare l'integrità con il circostante territorio, le proposte di intervento dovranno prevedere idonee aree di pertinenza morfologica, o comunque di valore paesaggistico e ambientale.

4. Vanno considerate risorse palesi o potenziali tutte le strutture ricordate (E. Repetti, *Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana*, Firenze 1839, ad vocem, p. 354) per Montecatini Alto e cioè i ruderi delle mura, le torri delle mura, le porte delle mura.

- la Rocca di Montecatini Alto
- la Chiesa di s. Michele (ora di S.Pietro Apostolo)
- ex Palazzo podestarile (Parlascio e ex teatro dei risorti)
- Oratorio di S. Giovanni (già ospedale, all'interno della chiesa di S. Pietro di Montecatini Alto)
- Monastero di S. Maria a Ripa (Agostiniane)
- "Bagno Tondo", Mediceo ("Rinfresco" entro il Parco della Torretta)

- “Tettuccio”
- Terme Leopoldine (già “Bagno de’ Merli”)
- “Bagno Regio”(già “Bagno de’ Cavalli, detto altresì Stab. Regina o Sorgente Regina)
- “Torretta”
- Locanda Maggiore
- Excelsior
- “La Pace” - Kursaal
- Palazzo Comunale

## Art. 20 - PARCHI E GIARDINI STORICI

---

1. Richiamando quanto indicato all’Art. 20 delle N.T.A. del P.T.C. i parchi e i giardini storici che concorrono al profilo culturale e all’identità urbana sono da considerarsi soggetti a conservazione e tutela indipendentemente dalla loro presenza negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004.
2. Le tavv. P07, P08, P09 del P.S.<sup>5</sup> individuano parchi e giardini di particolare pregio, meritevoli di attenzioni e recepiscono gli alberi monumentali individuati dal P.T.C. nel territorio comunale.
3. Per le risorse individuate al comma precedente sarà garantita la conservazione delle parti costitutive il disegno originario, ivi comprese le parti architettoniche, arboree, degli specchi d’acqua, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie e tradizionali.
4. In adempimento al comma 2 lett. c) dell’Art. 20 delle N.T.A. del P.T.C, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del Parco Termale, sono improntate alla conservazione degli elementi costitutivi-, nel rispetto della destinazione d’uso e dei valori storici.

## **Art. 21 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO PALEONTOLOGICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO**

---

1. Secondo l'Art. 22 delle N.T.A. del P.T.C. (di concerto con le Soprintendenze competenti) dovrà essere esperita una campagna di catalogazione delle aree di potenziale interesse archeologico. Ad oggi risultano solo tre siti (uno paleontologico, due archeologici) nel sistema collinare nord oltre la Valdinievole e nell'Area dei Tre Colli.

2. Ad oggi (verifica al giugno 2003) non esistono "siti archeologici" notificati ai sensi del D.L. 42/2004; tuttavia sono da tenere in particolare attenzione le notizie fornite dal saggio di Giovanni Uggeri (G. U., *L'insediamento antico in Valdinievole*, in "Rivista di Topografia Antica", V, 1995, pp. 141-190), si indicano i seguenti reperti:

- Moneta in bronzo "G. B. di C. Gallius Lupercus" (15 a.C.) nella Collezione Rossi Cassigoli. In zona non determinata.
- Buca delle Fate, grotta naturale ove furono rinvenute "un martello in diorite e una piccola accetta in diaspro rosso".
  
- Terme Leopoldine. Durante i lavori di costruzione delle Terme furono ritrovati "alcuni idoletti di bronzo" (forse di epoca romana, oggi non reperibili).

3. Le prospezioni e i saggi di scavo dovranno essere preventivamente approvati oltre che dalla Soprintendenza preposta anche dal Comune di Montecatini, dovendosi garantire l'Invariante fondamentale della città riguardo agli acquiferi delle Terme.

4. Eventuali misure e interventi di salvaguardia o di scavo dovranno essere autorizzati.

## **Art. 22 - VIABILITÀ STORICA, MINORE E RURALE**

---

1. Il P.S. individua sulla Tav. QC14 la seguente viabilità storica, congiuntamente alle relative opere d'arte stradali ed elementi testimoniali d'arredo, quale sistema culturale identitario da conservare:

- a) la viabilità storica medioevale di Montecatini Alto,
  - b) la viabilità afferente al “Parco della Funicolare” e alla maglia viaria di primo impianto originario dei “Regj Bagni di Montecatini” (1784),
  - c) i percorsi matrice dell’ambito urbano ed extraurbano presenti nella cartografia del catasto leopoldino
2. La viabilità minore e rurale del territorio comunale va tutelata e valorizzata sia per la sua valenza storica, sia per la sua rilevanza paesistica e ambientale.
  3. La viabilità indicata ai commi 1 e 2 va conservata per il suo “carattere” di tracciato (fondovalle, crinale, di versante); per il suo rapporto rispetto alla stabilità dei terreni, alle opere di sostegno e manutenzione, infine, in ordine alla continuità degli ecosistemi anche in riguardo alla fauna.
  4. Il Regolamento Urbanistico classificherà i percorsi storici in relazione al loro uso attuale e al relativo stato di conservazione e specificherà la disciplina per la tutela e la valorizzazione della suddetta viabilità, operando per il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché per il recupero delle relative opere d’arte stradali ed elementi testimoniali d’arredo.
  5. Il Regolamento Urbanistico potrà altresì stabilire i criteri, le tipologie ammissibili e le fasce di rispetto per le costruzioni lungo i tracciati storici.
  6. Nelle more della disciplina di cui al comma 4, si prescrive la manutenzione e il ripristino delle porzioni realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali; per le porzioni di nuova realizzazione si ammette l’utilizzo di tecniche costruttive e materiali non tradizionali, purchè coerenti con l’assetto ambientale.
  7. Si prescrive altresì che ogni richiesta di modifica della viabilità di cui ai commi 1 e 2 debba essere accompagnata in “bilancio” sui principali rischi ambientali connessi.

**TITOLO IV - PREVENZIONE DEI RISCHI  
TERRITORIALI (Integrità geomorfologica,  
idraulica, degli acquiferi, degli ecosistemi)**

**ART. 23 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

---

1 - Su tutto il territorio comunale, la prevenzione dei rischi territoriali (rischio geomorfologico e idrogeologico) fa riferimento alle normative dello stato e regionali e alle normative emanate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Bacino idrologico di Montecatini Terme, con particolare riferimento a:

- D.M. 14.01.08 “Norme tecniche per le Costruzioni”.
- Circolare applicativa (Circolare n. 617 del 02.02.2009 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici); DPGR 09/07/2009 n°36/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 117, commi 1 e 2, della legge regionale 03/01/2005 n°1. DPGR 27/04/2007 n°26/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della L.R 03/01/2005 n°1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.
- DCRT 24 Luglio 2007 n°72 “Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale”.
- D.lgs 03/04/2006 n°152 “Norme in materia ambientale”.
- PTCP variante generale approvato con D.C.P. n°123 del 21/04/2009
- L.R del 27/07/2004 n°38 “Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione, e dell’utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali; DPGR del 24/03/2009 n°11/R “Regolamento di attuazione della legge regionale 38/2004”; DPGR n°426 del 31 Marzo 2010 “Bacino idrologico di Montecatini Terme: individuazione delle aree di tutela con relative prescrizioni ai sensi dell’art.6, comma 3, della L.R. 38/2004”.
- Delibera Comitato Istituzionale dell’Autorità di

Bacino del Fiume Arno 29 Novembre 1999 n° 139 concernente l'adozione delle misure di salvaguardia delle aree a pericolosità e rischio idraulico molto elevato individuate e perimetrate nel "Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del Fiume Arno"

- Delib. 135/99 e 136/99 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno "Misure di salvaguardia per le aree a pericolosità e a rischio di frana elevato"

- DPCM 4 luglio 2008 "Modifiche al Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico"; DPCM 6 Maggio 2005 "Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

#### **Art. 24 - DIRETTIVE GENERALI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE**

---

1 - Su tutto il territorio comunale, ~~per~~ tutti gli interventi che direttamente o indirettamente interessano e/o interagiscono con i terreni e le rocce, devono rispettare le normative tecniche in materia, seguendo quanto riportato al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e relativa circolare applicativa e secondo le direttive del DPGR 36/R del 2009.

2 - Su tutto il territorio comunale, dove sono previste le nuove direttrici di grande viabilità (Greenways), i manufatti da realizzare (rilevati, parcheggi interrati, interrimento della ferrovia e realizzazione della nuova Arcade), non devono interferire con l'assetto idraulico-idrogeologico delle aree circostanti e soprattutto con il Bacino idrologico di Montecatini.

3 - Su tutto il territorio comunale l'uso agricolo dei terreni deve favorire l'infiltrazione o quantomeno la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche e non deve alterare l'assetto idraulico della rete drenante (scoline, capifossi e canali collettori); è inoltre necessario prevedere l'ordinaria manutenzione di tutto il reticolo idrografico esistente (pulizia canali,

sfalcio fossi, rispetto delle pendenze) da eseguirsi in almeno due periodi dell'anno.

4 - Su tutto il territorio comunale, per la realizzazione di nuovi punti di captazione delle acque sotterranee di falde freatiche e falde confinate, a qualunque uso siano esse adibite, si recepisce quanto prescritto dal ~~R.D. 668/1920 e quanto stabilito all'art. 25 comma 3, 4 e 5 D.P.G.R. 426/2010~~. In corrispondenza delle opere di captazione delle acque sotterranee ad uso idropotabile si devono rispettare le direttive imposte dalla normativa vigente in merito alle aree di salvaguardia delle risorse idriche ( D.Lgs 152/2006): zone di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione.

In corrispondenza delle opere di captazione per la coltivazione delle acque minerali e/o termali si devono rispettare le direttive imposte dalla normativa vigente in merito alle aree di salvaguardia (artt. 18 del LR 38/2004): zone di rispetto e zone di protezione ambientale.

5 - In fase di realizzazione di nuove captazioni con profondità maggiore a 30 m, è obbligatorio darne comunicazione al Servizio Geologico d'Italia entro 30 gg. dall'inizio dei lavori e farne pervenire, entro 30 gg. dall'ultimazione degli stessi, una relazione corredata della relativa documentazione (L. 04.08.1984 n° 464).

6 - Su tutto il territorio comunale, devono essere previste le operazioni di regimazione idraulica e di mantenimento/ripristino dei versanti onde limitare fenomeni di dissesto idrogeologico.

## TUTELA E VULNERABILITÀ DELLA FALDA TERMALE

### Art. 25 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE:

---

1 - La tutela delle falde termali del Bacino Idrologico di Montecatini è regolata dal ~~DPGR 426/2010~~ *che fissa i seguenti punti:*

- a) la zona di rispetto, così come definita dalla L.R. n°38/2004, *che* insiste sull'area di concessione mineraria rilasciata alle Terme di Montecatini con Decreto Dirigenziale n°3247 del 08/07/2009;
- b) ~~sono state individuate due~~ *le* zone di protezione ambientale definite nel DPGR 426/2010 zona A ~~e~~, zona B *e* zona C. - Nella zona A ~~è vietata non è consentita~~ l'esecuzione di perforazioni *geognostiche* o pozzi per la ricerca di ~~estrazione di~~ acque ~~o sostanze minerali a qualunque uso destinate~~; ~~sono vietati~~ *l'esecuzione di* scavi *e sbancamenti* oltre i 3,5 m di profondità e di ~~estensione oltre i 30 mq<sup>2</sup>~~; *di superficie* ~~anche l'esecuzione di sondaggi geognostici dovrà essere realizzata con particolare attenzione a non immettere nel sottosuolo sostanze inquinanti, in ogni caso i sondaggi dovranno essere sigillati a compimento del saggio; dovranno essere ammesse modificazioni del suolo di modeste entità e che comunque dovranno non influire sul regime idrogeologico naturale o costituire vie d'ingresso di inquinanti verso il sottosuolo dovranno essere supportati da apposite approfondite indagini geognostiche atte a dimostrare la non interferenza con la falda termale. I lavori di scavo oltre tali limiti dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza continua di un tecnico abilitato che sotto la propria responsabilità ne attesti la corrispondenza alle indagini ed al progetto; qualunque rinvenimento di acqua avente portata continua ed apprezzabile occorsa nel corso dei lavori dovrà essere sottoposta ad analisi chimico-fisica presso laboratorio certificato e ne dovrà esser data tempestiva comunicazione alle Autorità~~



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

*purché la profondità massima raggiunta dal piano campagna no superi i 100 m; le perforazioni geognostiche a fine lavori dovranno essere opportunamente tamponate con argilla, bentonite o boiaccia cementizia; i pozzi per ricerche d'acqua dovranno essere eseguiti a regola d'arte garantendo la cementazione eseguita dal fondo dell'avampozzo per una profondità minima di 10 m dal p.c. e la separazione fra gli acquiferi incontrati. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza continua di un tecnico abilitato che sotto la propria responsabilità ne attesti la corrispondenza al progetto. I risultati della perforazione (stratigrafia e schema di completamento del pozzo) comprensivi di un'analisi chimico-fisica delle acque rinvenute, eseguita presso laboratorio certificato, dovranno essere comunicati alle Autorità competenti. Sulla base delle caratteristiche delle acque rinvenute le Autorità competenti potranno disporre la chiusura mineraria del pozzo o l'esecuzione di monitoraggi periodici.*

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

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

#### **Art. 26 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL CAMPO TERMALE:**

---

1 - Il campo termale è tutelato dal DPGR 426/2010 dove sono state individuate le zone di rispetto e protezione ambientale definite zona A~~e~~, zona B, e zona C, come visibile dalle carte allegate al DPGR 426/10,~~e~~ nelle zone suddette valgono le ~~norme proposte~~ *prescrizioni di detta delibera* in attesa di

ulteriori studi in fase conclusiva da parte del CNR di Pisa. In sede di redazione del RU, le nuove previsioni urbanistiche, dovranno essere supportate da indagini idrogeologiche di dettaglio, finalizzate a mettere in evidenza eventuali interferenze, dirette o indirette, con le falde termali, che consentano di definire a livello di regolamento urbanistico la fattibilità degli interventi. Qualora dagli studi emergano interferenze con la falda termale le previsioni potranno essere attuate solo se saranno previsti adeguati interventi che consentano di non alterare significativamente gli equilibri idrodinamici e chimico-fisici delle falde termali.

2 - Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono le eventuali nuove disposizioni in materia emanate dalla Regione Toscana.

## **RISCHIO GEOMORFOLOGICO**

### **Art. 27 - NORME D'INDIRIZZO PER LA DIFESA DEL SUOLO E LA CONSERVAZIONE DELLE CONDIZIONI DI EQUILIBRIO GEOMORFOLOGICO DEI VERSANTI E LA REGIMAZIONE IDRAULICA DEI MEDESIMI**

---

1 - Nella carta geologica e geomorfologica (Tav. QC02) aggiornata ai sensi del DPGR 26R/2007 si è provveduto a distinguere oltre alla genesi delle forme geomorfologiche presenti sul territorio anche il loro stato di attività. Sono state infatti considerati tre stati di attività: forme attive, ossia legate a processi in atto o ricorrenti a ciclo breve; quiescenti, ossia con possibilità di riattivazione nell'attuale sistema morfoclimatico; inattive, cioè riferibili a condizioni morfologiche non più attivabili oppure a condizioni climatiche diverse dall'attuali. Sulla base delle

integrazioni apportate alla carta geomorfologica nel rispetto delle direttive del 26R/07, è stata modificata la Carta della Pericolosità Geomorfologica rivisitando le valutazioni di pericolosità secondo i nuovi criteri e le nuove categorie così definite:

**G1 - *pericolosità geomorfologica bassa*** - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa;

**G2 - *pericolosità geomorfologica media*** - aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

**G3 - *pericolosità geomorfologica elevata*** - aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;

**G4 - *pericolosità geomorfologica molto elevata*** - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza.

2 - Su tutto il territorio comunale sono ammessi tutti quegli interventi volti a mitigare il fenomeno del dissesto idrogeologico nel senso più ampio del termine, rispettando l'equilibrio dell'attuale assetto geomorfologico. In fase di regolamento urbanistico le norme che andranno a regolare l'uso del suolo dovranno tenere conto dei seguenti aspetti principali: mantenimento e consolidamento dell'assetto idrogeologico e geomorfologico del territorio e difesa e miglioramento della qualità delle acque sotterranee e superficiali.

3 - Per le aree ricadenti in classe G4 e G3 di pericolosità geomorfologia (Tav. P01a e P01b), in cui vi siano nuove previsioni urbanistiche, in fase di elaborazione del regolamento urbanistico, dovrà essere definita la fattibilità degli interventi ai sensi del DPGR 26R/2007 ed in particolare dovranno essere verificati lo spessore e le caratteristiche litotecniche delle coperture incoerenti. Qualora dalle indagini emerga la necessità di interventi di bonifica, di opere

fondazionali particolari o di interventi di stabilizzazione in senso lato, le previsioni potranno essere attuate solo a seguito della realizzazione di tali interventi. Per le aree inserite nelle altre classi di pericolosità geomorfologica valgono le norme espresse nel DPGR 26R/2007.

4 - Gran parte del territorio montano di Montecatini rientra in G3 (pericolosità elevata): aree interessate da elementi morfologici e relative aree di influenza come corpi di frana e orli di scarpata di frana quiescenti, orli di scarpata di erosione fluviale, versanti con accentuata acclività, tutti i depositi detritici potenzialmente soggetti a franosità, i materiali di riporto, le zone con pareti rocciose subverticali soggette a frane per crollo o ribaltamento. Ogni eventuale intervento deve essere accompagnato da una relazione geologica e geotecnica che, faccia esplicito riferimento al fenomeno geomorfologico a causa del quale l'area è classificata in pericolosità G3, specificando come l'intervento non apporti cambiamenti che possano rendere ancora più precario l'equilibrio locale e indicando eventuali aspetti migliorativi dell'intervento proposto.

5 - Fino all'entrata in vigore del R.U. in aree interessate da frane attive, inserite in classe G4 di pericolosità, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di bonifica e consolidamento, con la regimazione delle acque superficiali necessarie a garantire l'incolumità pubblica;
- monitoraggio di quelle frane i cui fattori geologici e di acclività del versante possono concorrere ad innescare il fenomeno franoso. Al monitoraggio se necessario seguiranno opere di bonifica e consolidamento;
- realizzazione di drenaggi superficiali, con canalette prefabbricate o posate in opera, è opportuno rimodellare l'area se interessata da un riattivamento che può costituire veicolo per infiltrazione delle acque meteoriche ed incrementare quindi il processo franoso; pulire con opere di manutenzione ordinaria i fossi, le canalette e le aree terrazzate in prossimità delle frane;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico;

- realizzazione, per i fenomeni di scalzamento alla base del versante, di strutture di contenimento adottando le metodologie appropriate (gabbioni in pietrame o similare, od altre tipologie di interventi di cui alla DCRT 155/97), eseguendo opere di drenaggio a monte delle strutture suddette capaci di captare ed allontanare le acque sotterranee;
- nelle aree a minor copertura vegetale, sono favoriti gli interventi di inerbimento e piantumazione realizzati insieme ad opere di sistemazione naturalistica del versante (viminate e simili) volti a limitare l'erosione del suolo o a favorire la formazione di nuovi strati di suolo ove completamente mancante.
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti;
- gli interventi volti alla riduzione delle vulnerabilità dei manufatti esistenti, che non comportino aumenti di volume di superficie e carico urbanistico;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

5 bis - Fino all'entrata in vigore del R.U. in aree interessate da frane quiescenti, delimitate secondo i criteri stabiliti nel documento Indagini geologico tecniche per la redazione del Regolamento urbanistico e inserite in classe G3 di pericolosità, sono ammessi, oltre a quelli consentiti in classe G4, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia; tale realizzazione è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di perizia geomorfologia e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e corredata da eventuale valutazione della stabilità del tratto di versante interessato;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione; tale realizzazione è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di perizia geomorfologia e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e corredata da eventuale valutazione della stabilità del tratto di versante interessato.

6 - Interventi di qualsiasi natura riguardanti le aree ricadenti in pericolosità G4 per fattori geomorfologici (classi P.f.3 e P.f.4 del PAI) devono essere supportati da un progetto delle opere di messa in sicurezza e bonifica dei terreni; per gli interventi di tipo edificatorio e infrastrutturale le opere saranno di tipo strutturale, per le rimanenti tipologie di intervento la sicurezza potrà essere conseguita anche con opere di tipo non strutturale a condizione che vengano raggiunti i parametri di sicurezza prescritti dalla normativa. La relazione geologica a corredo sia del progetto che delle opere di messa in sicurezza dovrà essere supportata da indagini estese alla porzione di versante interessata dal fenomeno.

La realizzazione di interventi di qualsiasi natura in aree a pericolosità G4 è condizionata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del F. Arno. Le condizioni idrogeologiche dovranno essere approfondite sulla base di un apposito studio per la definizione delle eventuali opere di messa in sicurezza e per supportare la richiesta di *“modifiche e integrazioni al PAI”* per la deperimetrazione, se possibile, dell'area come prescritto dal D.P.C.M. 6 maggio 2005: *“Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico”* (GU n. 230 del 3 ottobre 2005).

Nelle aree ricadenti in classe 4 interessate da dissesti antropici, crolli potenziali, fenomeni erosivi, coperture detritiche su versanti acclivi, gli interventi previsti dal Piano strutturale potranno essere realizzati solo a condizione che venga condotto uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio mirato alla verifica della effettiva stabilità del versante prima e dopo la realizzazione degli interventi. Questa verifica, estesa ad un intorno significativo dell'area di intervento, deve identificare ed accertare i fenomeni di dissesto in atto o potenziali in relazione alle possibili evoluzioni spaziali e temporali, gli spessori delle coltri detritiche coinvolte, le condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo; deve inoltre verificare che l'intervento non comporti aggravamento delle condizioni nelle aree limitrofe.

7 - Nelle aree ricadenti in classe G3 gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo sulla base di

uno studio geologico, geomorfologico e geologico tecnico di dettaglio eseguito a livello di area complessiva con valutazioni sulla stabilità del tratto di versante interessato. Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

**Art. 28 - PRINCIPALI NORME D'INDIRIZZO  
PER LA DIFESA DEL SUOLO, LA  
CONSERVAZIONE GEOMORFOLOGICA DEI  
VERSANTI E LA REGIMAZIONE IDRAULICA  
PER PARTICOLARI AREE DEL TERRITORIO  
DI MONTECATINI TERME**

---

1 - Nelle UTOE 1 (Pianacci), 2 (Nievole), 3 (Tre Colli), 4 (Montecatini Alto), 5 in parte (Montecatini Est) e 6 in parte (Montecatini Centro) che interessano tutta la fascia nord del territorio comunale (Tav. P12), fino all'entrata in vigore del R.U. si prescrive quanto segue:

- È vietata la demolizione e la modificazione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.

- È consentita la manutenzione dei medesimi, quando limitata alla liberazione degli interstizi tra pietra e pietra da terreno e/o vegetazione spontanea che ne limitino la capacità drenante, nonché il riposizionamento in sede di pietre originariamente costituenti l'opera, eventualmente rimosse per cause naturali od accidentali.

Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei muretti a secco, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico



del versante. I muri ripristinati dovranno essere muniti di appositi drenaggi e alla base dovranno essere realizzate delle scoline per la raccolta delle acque.

- Ogni modifica morfologica, anche parziale del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento per la realizzazione di nuove opere o manufatti, è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di specifica relazione geomorfologica e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e per un intorno adeguato dell'area in oggetto, comprovante la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato attraverso verifiche di stabilità e la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, compresa l'apertura o l'ampliamento della viabilità di accesso a manufatti esistenti, sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- Sono vietati gli interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate.

Qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di relazione geologica ed idrogeologica comprovante la necessità dell'intervento e che dimostri la compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed

idrogeologiche, del versante.

- Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, o comunque dei corsi d'acqua montani, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza dei medesimi.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche eventualmente presenti, limitatamente alla pulizia da terra o vegetazione che ne comprometta l'efficienza; sono ammessi gli interventi di pulizia dell'alveo limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituenti ostacolo al regolare deflusso delle acque.

- sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano o danneggino i sistemi naturali tipo cavità sotterranee, cave (Grotta Maona) e aree di particolare pregio naturalistico (Parco delle Panteraie, Parco Termale).

Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino direttamente questi sistemi naturali, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione geologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo e circostante, con particolare attenzione alla protezione (qualitativa e quantitativa) delle acque sotterranee eventualmente presenti, sia termali che acque dolci fredde.

- Nelle aree antropizzate non sono ammesse le lavorazioni agricole che prevedano la sistemazione di tratti di versante con sistemazione con la direzione dei filari, delle arature e dei fossi disposte secondo le linee di massima pendenza, poiché tale sistemazione favorisce l'instaurarsi di fenomeni di erosione accelerata dei suoli mediante ruscellamento superficiale.

Qualora si ritenga che tale sistemazione sia adatta a particolari condizioni del terreno, si ritiene opportuna una attenta valutazione geomorfologia del contesto in cui si inserisce l'intervento.

- Nelle aree antropizzate, inserite in classe G3 e G4 di

Pericolosità Geomorfologia (Tav. P01), il proprietario privato dovrà eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle fosse campestri (ripristino del regime delle acque di ruscellamento). Qualora il privato venga meno al proprio dovere di manutenzione, il Comune può intervenire, con procedimento sostitutivo motivato da pubblico interesse.

- Al fine di tutelare l'intera area dagli incendi è consentita la realizzazione di tutte le opere ed interventi strettamente funzionali alla salvaguardia dagli incendi boschivi, (L. n° 431 del 1985).

## **RISCHIO IDRAULICO**

### **Art. 29 - NORME D'INDIRIZZO PER LA DIFESA DEL SUOLO DAL RISCHIO IDRAULICO E PER LA REGIMAZIONE IDRAULICA DELLE ZONE DI PIANURA**

---

1 - Il Piano Strutturale recepisce quanto prescritto dal DPCM 5 Novembre 1999 "Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico"; dal DPCM 4 luglio 2008 "Modifiche al Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico" dal DPCM 6 Maggio 2005 "Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, pertanto tutte le previsioni urbanistiche devono essere adeguate alle prescrizioni ivi contenute.

2 - La criticità della zona di pianura per effetti di tipo idraulico è stata sintetizzata nella nuova carta di pericolosità idraulica (P02), revisionata e aggiornata ai sensi del DPGR 26R/2007 e ottenuta dagli studi idrologici e idraulici che hanno permesso di elaborare una mappatura delle aree esondabili (Tav. xxx) con Tr di 20, 30, 100 e 200 anni.

3 - Ai sensi del PIT (DCRT 72/2007), sono stati indicati alle Tavv. QC07a e QC07b, i corsi d'acqua per i quali si applicano gli ambiti di rispetto fluviale A1, A2 e B, di seguito riportati:

PT 2480 Torrente Bolognola ambito A

PT 2482 Torrente Borra ambito AB

PT 2126 Rio Forra Grande o dei Massimi ambito A  
PT 2985 Fosso Maona ambito A  
PT 2726 Torrente Nievole ambito AB  
PT 1574 Fosso di Pungoiana ambito A  
PT 1610 Fosso Renaggio ambito A  
PT 2320 Rio Rinfresco o Castagna Regolo ambito A  
PT 2335 Rio Salserino ambito A  
PT 2336 Rio Salsero ambito A

4 -La carta della pericolosità idraulica ha distinto il territorio in quattro categorie così definite:

I1 - pericolosità idraulica bassa - aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I2 - pericolosità idraulica media - aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < Tr < 500$  anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I3 - pericolosità idraulica elevata - aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < Tr < 200$  anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi

idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

I4 - pericolosità idraulica molto elevata - aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr=30$  anni, dettagliando anche le aree suscettibili da episodi di esondazione per eventi con  $Tr=20$  anni.

Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

5 - Relativamente agli interventi che prevedano trasformazioni morfologiche, sia di tipo urbanistico che di tipo agricolo-produttivo, per le aree inserite in classe I3 e I4 di pericolosità idraulica (Tav. P02), il RU dovrà dare indicazioni:

- sui criteri di impermeabilizzazione del suolo;
- sul corretto drenaggio e deflusso delle acque meteoriche;
- sui criteri di ritenzione, anche temporanea, dei maggiori volumi di acque meteoriche prodotti dalla maggiore impermeabilizzazione e dalle trasformazioni morfologiche.

**Art. 30 - DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI IN  
AREE IN CLASSE 3 (A E B) E 4 DI  
PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

---

1 - Relativamente alle aree inserite in classe I3 e I4 di pericolosità idraulica (Tav. P02), fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, valgono le seguenti prescrizioni:

a) Nelle aree comprese in classe I4 non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere progettati sulla base di idonei studi idrologici-idraulici che devono essere approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;

fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 anni per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse;

a titolo generale per poter eventualmente intervenire in queste aree è necessaria la messa in sicurezza rispetto al battente idrico duecentennale, che può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza nel rispetto delle seguenti condizioni: dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni; dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non

determinare pericolo per persone e beni da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;

per tutti gli interventi è necessario acquisire il parere favorevole dell'Autorità di Bacino;

gli interventi di messa in sicurezza idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, progettati sulla base di idonei studi idrologici-idraulici, sono sempre ammessi, a condizione che non aggravino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI.

nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo limitazioni derivanti da quanto precisato al punto precedente oltre che subordinati al rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del PAI.

b) Nelle aree comprese in classe I3 di pericolosità idraulica sono ammessi, oltre a quelli consentiti in classe I4:

- gli interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili già previsti dallo strumento urbanistico comunale o da piani provinciali di settore;
- gli interventi di ampliamento, adeguamento e ristrutturazione dell'edificato esistente nonché le nuove edificazioni ove già previste dal PRG vigente.

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, sono condizionate alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e di tutela del reticolo idrografico superficiale. Il progetto delle opere di messa in sicurezza deve essere supportato, oltre che dalla Relazione Geologica e Geotecnica, da uno Studio Idrologico e Idraulico di dettaglio.

Per gli interventi riguardanti gli insediamenti esistenti

non sono previste indagini a livello di area nel suo complesso. Le opere per la messa in sicurezza idraulica potranno essere anche non strutturali e realizzate contestualmente all'intervento edilizio;

Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza nel rispetto delle seguenti condizioni: dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni; dimostrazione che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;

Possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;

Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

Deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 anni per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse;

Qualunque altro intervento anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;

La sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi con tempo di ritorno duecentennale relativa ai nuovi interventi e la mitigazione del rischio nei casi di opere sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, deve essere dato atto anche nel provvedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

Nelle aree a pericolosità elevata si prescrive oltre quanto sopra, il rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di salvaguardia e nelle norme di



attuazione del PAI.

3 - Inoltre si prescrive quanto segue:

per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alternativi.

#### Art. 30 BIS – RISCHIO SISMICO

---

1. La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche e dalla carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) dovrà consentire di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità S1 (bassa), S2 (media), S3 (elevata) e S4 (molto elevata).

2. Il territorio di Montecatini è stato così ricondotto alle categorie di pericolosità sismica locale S2 (media), S3 (elevata) e S4 (molto elevata); l'intera porzione di pianura ricade in S2; la porzione montana ricade quasi tutta in S3, solo alcune aree relative a movimenti franosi attivi ricadono in S4 e alcune zone in cui sono presenti coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso sono in S2 come le aree caratterizzate da movimenti franosi inattivi.

3. In particolare sono state individuate, sul territorio in esame, le seguenti tipologie di situazioni, relative ai possibili effetti, per le zone a pericolosità sismica locale:

**A) S.2 - Pericolosità sismica locale media (aree in cui è possibile l'accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici):**

**(3) – zona caratterizzata da movimenti franosi inattivi;**

**B) S.2 - Pericolosità sismica locale media (aree in cui è possibile l'amplificazione sismica dovuta ad effetti stratigrafici):**

**(9) - zona con presenza di depositi alluvionali argillosi, granulari e/o sciolti;**

**(10) - zona con presenza di coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso;**

**(11) - zona costituita da conoidi alluvionali.**

**C) S.3 - Pericolosità sismica locale elevata (aree in cui è possibile l'accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici):**

**(2A) - zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti;**

**(2B) - zone potenzialmente franose con pendii aventi una pendenza media  $>25\%$ ;**

**D) S.3 - Pericolosità sismica locale elevata (aree in cui è possibile l'amplificazione sismica dovuta a morfologie sepolte)**

**(8) - zone di raccordo tra la valle ed il versante (buffer 20 m);**

**E) S.3 - Pericolosità sismica locale elevata (aree in cui è possibile l'amplificazione differenziata del moto del suolo e dei cedimenti, meccanismi di focalizzazione delle onde):**

**(12)– zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (buffer di 20 m);**

**(13) – contatti tettonici, faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fatturazione (buffer di 20 m).**

**F) S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata (aree in cui è possibile l'accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici):**

(1) - zona caratterizzata da movimenti franosi attivi.

#### 4. Disposizioni e prescrizioni in aree classificate a pericolosità sismica S3 e S4:

a) In aree classificate a pericolosità sismica S3 oltre alla definizione della categoria di suolo di fondazione, richiesta sia nel caso di interventi diretti che di piani complessi di intervento e di piani attuativi, sono richieste ulteriori indagini sismiche, estese ad un intorno significativo, volte ad individuare la presenza di eventuali geometrie profonde e di eventuali contrasti di rigidità sismica.

b) In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti: nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e da zone potenzialmente franose, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità per fattori geomorfologici, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica; nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni; nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di  $V_{sh}$  delle coperture e del substrato); nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico; in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere

opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

c) In aree classificate a pericolosità sismica S4 a titolo generale, per poter eventualmente intervenire in queste aree, oltre alla definizione della categoria di suolo di fondazione, richiesta sia nel caso di interventi diretti che di piani complessi di intervento e di piani attuativi, sono richieste ulteriori indagini sismiche estese possibilmente ad un intorno comprensivo del fenomeno franoso, volte ad individuarne la geometria e a individuare e caratterizzare la presenza di eventuali geometrie profonde e di eventuali contrasti di rigidità sismica, per la corretta definizione dell'azione sismica

## **TITOLO V - CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

### **Art. 31 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI FRAGILITÀ**

---

1. Nel documento “Valutazione degli effetti Ambientali” attraverso l’analisi effettuata sullo stato dell’ambiente sono state individuate le aree stabili, le aree di trasformabilità incondizionata e le aree caratterizzate da condizioni di fragilità. Mentre le prime due aree non comportano particolari difficoltà per la pianificazione territoriale, le condizioni di fragilità dell’ecosistema urbano portano a definire, sia delle necessità di intervento finalizzate al risanamento delle condizioni critiche e/o dei deficit esistenti, anche in assenza di trasformazioni, sia delle condizioni alla trasformabilità del territorio, necessarie per evitare, ridurre o compensare un incremento delle condizioni critiche o il determinarsi, di condizioni critiche conseguenti alle trasformazioni previste.

### **Art. 32 - DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI PER LA TRASFORMABILITÀ**

---

1. Le direttive ambientali vengono definite sia in assenza, sia in presenza di trasformazioni e sono relative per ogni sistema ambientale analizzato all’intero territorio.

2. I vincoli alla trasformabilità, invece, definiscono per ogni sistema ambientale analizzato e per condizioni specifiche, nel tempo e nello spazio, gli elementi di intrasformabilità e/o le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio.

3. - In fase di adozione del Piano Strutturale valgono

le direttive e le prescrizioni ammesse per specifiche parti del territorio comunale sempre relative ad ogni sistema ambientale.

4. Dalle condizioni di trasformabilità individuate dal Piano Strutturale verrà successivamente posta l'attenzione sulle trasformazioni, condizionate o meno che saranno previste dal Regolamento Urbanistico che le assumerà e verificherà passando dalle condizioni di trasformabilità a vere e proprie condizioni alle trasformazioni.

#### **Art. 33 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE DELLA RISORSA IDRICA E ALLO SMALTIMENTO DEI REFLUI**

---

1. Il P.S. persegue gli obiettivi indicati nel documento "Valutazione degli effetti ambientali" e quanto stabilito dal D.Lgs 152/2006, dalla disciplina di settore, nonché dagli art. 39, 40 e 41 della disciplina del vigente P.T.C.

2. Il P.S., in relazione alla tutela delle acque superficiali e sotterranee già indicati da un'ampia legislazione nazionale e regionale, fissa degli indirizzi che dovranno essere sviluppati in fase di elaborazione del R.U., come di seguito elencato:

a) *Verifica del bilancio idrico di ambito territoriale ottimale, per gli interventi di trasformazione.* Non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici in fase di progettazione, comporti il superamento delle disponibilità delle risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'ATO.

b) Perseguire il risparmio idrico mediante le seguenti misure:

- la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile destinando le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando complessivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- realizzazione di reti idriche duali in corrispondenze di nuove previsioni

- urbanistiche;
- previsione del riutilizzo di acque reflue depurate e non;
  - diminuzione delle perdite nella rete acquedottistica con interventi di manutenzione e ripristino della rete acquedottistica esistente.
- c) Perseguire la ricerca della qualità delle acque mediante le seguenti misure:
- miglioramento del sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali;
  - monitoraggio delle acque sotterranee pianificando il sistema di controlli periodici in funzione del diverso grado di vulnerabilità idrogeologica di cui alle Tavv. QC08a e QC08b, e della presenza di potenziali veicoli di contaminazione degli acquiferi.
- d) Migliorare lo smaltimento delle acque attraverso: verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e progressivo miglioramento dell'impermeabilità e completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, un sistema di fognatura separata, fatte salve motivazioni tecniche ed economiche, in riferimento agli elementi di criticità emersi nel documento VEA (paragrafo 4 e 7 A.5.2). La realizzazione degli interventi deve comunque essere coordinata con il progetto di potenziamento del sistema di depurazione di area vasta di cui al Protocollo d'Intesa datato 8 aprile 2008 fra ATO 2, Ministero dell'Ambiente, Regione Toscana, Provincia di Pistoia e altri, modificativo dell'accordo del 19.02.2002.
- e) Potenziare nell'U.T.O.E. 4 (Montecatini Alto) l'efficienza del depuratore, nel caso in cui lo stesso non debba essere dismesso nell'ambito degli interventi previsti dal protocollo di cui alla precedente lett. b), per far fronte alle necessità che si determinino da nuovi interventi di trasformazione.
- 3- Fino all'entrata in vigore del R.U. valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i nuovi interventi di trasformazione determinanti incremento di carico urbanistico, deve essere

acquisito il preventivo parere favorevole degli enti erogatori dei servizi, ivi incluso l'approvvigionamento idrico e il sistema di smaltimento delle acque reflue.

b) Ai punti di captazione delle acque destinate al consumo umano sono associate le aree di tutela, rispetto e protezione e i relativi vincoli come definiti all'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

c) Nelle aree classificate in classe 1 e 2 di vulnerabilità (Tav. QC08a e QC08b) non sono ammissibili, impianti potenzialmente inquinanti quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianti di zootecnia industriali, realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi, impianti industriali ad elevata capacità inquinante.

#### **Art. 34 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PREVENZIONE DEL RISCHIO DI INQUINAMENTO ACUSTICO**

---

1 Il P.S. indica una serie di interventi, in relazione alla tutela della qualità dell'aria e prevenzione del rischio inquinamento acustico, sulla base dell'art. 73 del vigente P.T.C. e di quanto emerso nel documento VEA (paragrafo 7 AR.2 e AR.3), che dovranno essere pianificati in fase di regolamento urbanistico.

2 In fase di elaborazione del R.U. dovranno essere pianificati i seguenti indirizzi:

a) effettuare un controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità di strade ad intenso traffico veicolare e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive;

b) intraprendere azioni ed interventi strutturali finalizzati al miglioramento della qualità dell'aria e, ove si verificano superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e dei livelli di protezione dell'ozono fissati dal D.Lgs. 183/2004, adottare le misure previste dalla vigente disciplina di settore

c) garantire il rispetto dei limiti di emissioni sonore previsti dalla vigente disciplina di settore;



d) incentivare il contenimento dei consumi energetici e l'adozione di tecnologie pulite con abbattimento delle emissioni in atmosfera;

e) ubicare nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche a distanza dal centro abitato.

3. Fino all'entrata in vigore del R.U., in riferimento alle criticità individuate nel Piano di classificazione acustica comunale, le trasformazioni del territorio sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore ivi definiti nel.

4. Nelle U.T.O.E. 6 (Montecatini Centro), U.T.O.E. 7 (Montecatini Ovest), U.T.O.E. 8 (Marruota Salsero), U.T.O.E. 9 (Biscolla) ed U.T.O.E. 10 (Camporcioni), ove individuate le classi acustiche II, III e IV, dal vigente P.C.C.A., si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

5. Deve essere garantita la conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e gli obiettivi di qualità fissati, attraverso la riduzione dei flussi di traffico veicolare, potenziando il servizio di trasporto pubblico, la realizzazione di piste ciclabili e la realizzazione di percorsi pedonali, in particolare per le U.T.O.E. 6,7,8.

6. Sull'intero territorio comunale non sono ammesse attività produttive che comportino emissioni inquinanti o acustiche oltre i limiti previsti dalla normative vigenti; per le piccole e medie imprese capaci di offrire possibilità di lavoro, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

#### **Art. 35 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA RISORSA ENERGIA**

---

1. Nel documento VEA (paragrafo E.1 e E.2) e agli artt. 69, 70 e 71 del vigente P.T.C. sono posti gli elementi che dovranno essere pianificati in fase di regolamento urbanistico.

2. In fase di elaborazione del R.U. dovranno essere pianificati i seguenti indirizzi:
- a) riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento;
  - b) incentivare il ricorso a sistemi ed impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia;
  - c) favorire la realizzazione di impianti di co generazione elettrotermica che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.
  - d) adottare, ove possibile, sistemi di recupero del calore da processi produttivi;
3. Le direttive valgono per tutte le U.T.O.E., sia in presenza che in assenza di trasformazioni.

**Art. 36 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLO SMALTIMENTO DI RSU**

---

1. Il P.S. indica una serie di interventi, relativi al piano smaltimento RSU, indicati nella VEA (paragrafo R.1, R2, R3 e R.4) e all'art. 72 del P.T.C., che dovranno essere pianificati in fase di regolamento urbanistico.
2. In fase di elaborazione del R.U. dovranno essere pianificati i seguenti indirizzi:
- a) devono essere conseguiti a livello comunale gli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti indifferenziati, incentivando le forme di raccolta differenziata definiti dal D.Lgs. n. 152/2006, dal Piano provinciale e dal piano d'ambito di gestione dei rifiuti.
  - b) devono essere tenute in considerazione le esigenze di raccolta differenziata in relazione alle diverse categorie merceologiche dei rifiuti;
  - c) tenuto conto delle caratteristiche turistico/ricettive della Città, devono essere considerate le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in previsione di nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi nonché la trasformazione di insediamenti esistenti;
  - d) dovrà essere incentivata l'azione educativa e la sensibilizzazione verso la raccolta differenziata

e) in relazione al progetto per il sistema di raccolta e smaltimento rifiuti predisposto dall'A.TO, il potranno prevedersi aree per lo stoccaggio temporaneo di r.s.u., raccolta differenziata e rifiuti speciali destinati allo smaltimento finale.

3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le seguenti prescrizioni:

a) Nuove previsioni urbanistiche devono consentire di rispondere al reperimento di spazi da destinare ai servizi di raccolta rifiuti, con particolare attenzione alla raccolta differenziata.

b) Nella realizzazione di nuove strade, o di eventuale loro sistemazione, è obbligatorio garantire l'ubicazione di campane e di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire il transito e la manovra dei mezzi abilitati alla raccolta.

c) Per le aree urbanizzate dotate di spazi liberi residui, dovranno essere individuati all'interno di quest'ultimi aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche tenendo presente le indicazioni localizzative e dimensionali definite nel piano provinciale e nel piano d'ambito di gestione dei rifiuti.

#### **Art. 37 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLA RISORSA SUOLO**

---

1. Le Norme del P.S. artt. dal 23 al 29 hanno indicato le direttive e le prescrizioni che dovranno essere seguite in fase di regolamento urbanistico.

2 - In fase di elaborazione del R.U. dovranno inoltre essere pianificati i seguenti indirizzi:

a) devono essere definite adeguate fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali (fiumi, canali e fossi)

b) devono essere realizzati interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, incentivando la sistemazione a verde della superfici permeabile minima di pertinenza dell'edificio

c) deve essere effettuata la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati

d) deve essere effettuato il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti, o di qualunque altro

veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e delle risorse idriche;

e) nelle zone ricadenti in ambiti soggetti a fenomeni di rischio idraulico, le previsioni urbanistiche che comportano interventi di nuova edificazione sono soggette alle verifiche per il superamento delle condizioni di rischio.

f) Ai fini di nuove previsioni urbanistiche le U.T.O.E. (Tav. P12) dovranno tener conto della classificazione del territorio comunale nelle classi di pericolosità geomorfologica ed idraulica allegata al Piano strutturale

3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le seguenti prescrizioni:

a) Ai fini della tutela e del controllo della risorsa suolo relativamente ai fattori di rischio geomorfologico ed idraulico si fa riferimento alla vigente legislazione nonché al Piano stralcio riduzione Rischio idraulico del Bacino Fiume Arno approvato con DPCM 5 novembre 1999 e modificato con D.P.C.M. del 4 luglio 2008.

b) In previsione di nuove trasformazioni urbanistiche le U.T.O.E. 6, 8, 10 soggette a vincolo termale, dovranno attenersi alla normativa vigente riguardante la vulnerabilità della falda termale.

c) Per le U.T.O.E. 1 (Pianacci), U.T.O.E. 3 (Tre Colli), U.T.O.E. 4 (Montecatini Alto) si prescrive di conservare e consolidare la copertura boschiva collinare, impedire mutamenti dei caratteri morfologici e idrogeologici, favorire gli interventi di riqualificazione ambientale.

d) Per le U.T.O.E. 1 (Pianacci), U.T.O.E. 2 (Nievole), U.T.O.E. 3 (Tre Colli), U.T.O.E. 4 (Montecatini Alto), si prescrive di favorire attività complementari alla funzione agricola con particolare attenzione all'agriturismo, salvaguardare le formazioni arboree di argine e di ripa, tutelare le sistemazioni idraulico agrarie esistenti e recuperare la viabilità campestre.

e) Per la U.T.O.E. 10 (Camporcioni), si prescrive di tutelare le aree umide e la naturale dinamica fluviale e palustre.

f) Nelle U.T.O.E. 6 (Montecatini Centro), U.T.O.E. 8 (Marruota Salsero) ed U.T.O.E. 2 (Nievole) si prescrive di incentivare una più equilibrata distribuzione delle funzioni del verde pubblico e a

parco attraverso la realizzazione dei nuovi progetti inseriti nel P.S..

g) Si prescrive che gli interventi e le trasformazioni di Parchi e giardini storici esistenti, siano soggetti alla conservazione degli elementi del Parco Termale nel rispetto della loro destinazione d'uso e dei loro valori storici.

h) Nell'U.T.O.E. 4 (Montecatini Alto) si prescrive che in previsione di nuove trasformazioni edilizie, commerciali e produttive dovranno comunque essere salvaguardate le caratteristiche del Borgo medioevale costituente centro antico minore del sistema urbano esistente.

i) Nella U.T.O.E. 9 (Biscolla), si prescrive di procedere alla bonifica dell'area ex discarica prima di cominciare a realizzare il nuovo progetto.

#### **Art. 38 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLE AZIENDE A RISCHIO O INSALUBRI**

---

1. Il P.S. persegue gli obiettivi stabiliti nel documento VEA (paragrafo AZ.1 e AZ.2) che saranno sviluppati in fase di elaborazione del R.U.

2 - In fase di elaborazione del R.U. dovranno essere pianificati i seguenti indirizzi:

a) la eventuale nuova ubicazione di industrie a rischio di incidenti rilevante deve essere lontana dai centri abitati o da aree densamente popolate e sulle quali insistono vincoli paesaggistici;

b) deve essere effettuata una verifica all'interno del territorio per quantificare il numero delle aziende a rischio di incidente rilevante.

3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le seguenti prescrizioni:

a) Nuove previsioni urbanistiche che comportino la eventualità di realizzazione di nuove industrie a rischio di incidente rilevante dovrà conseguire una valutazione del rischio ambientale vincolato sia alla distanza dai centri abitati, sia delle condizioni di vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei e della distribuzione del reticolo idrografico.

## **Art. 39 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL R.U. RELATIVE ALLE RADIAZIONI NON IONIZZANTI**

---

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le seguenti prescrizioni:

a) Per quanto riguarda gli elettrodotti, si deve applicare su tutto il territorio comunale la legge regionale n. 51 del 11.08 1999 ed il relativo regolamento di attuazione n. 9 del 20.12.2.000 (in particolare comma 3 art. 11, art. 4, art. 15) e s.m.i..

b) Per quanto riguarda le funzioni comunali in materia di radiocomunicazione la normativa di riferimento è la Legge Regionale n. 49 del 6.10.2011.

c) La localizzazione di impianti di telecomunicazioni potrà avvenire conformemente ai criteri individuati all'art. 11 della legge regionale individuata alla lettera precedente .

d) Si prescrive la modifica dei tracciati degli elettrodotti, qualora nelle zone di interdizione abbia accesso la popolazione e nelle zone di rispetto siano presenti insediamenti abitativi, ospedali, parchi giochi ed ogni altra struttura che comporti tempi di permanenza prolungati di persone.

e) L'ubicazione degli impianti non potrà essere a distanza inferiore a 100 m dagli edifici esistenti. L'altezza degli impianti di telecomunicazione dovrà essere superiore di almeno 5 m. a quella dei fabbricati circostanti.

## **Art. 40 - STATO DELLE CONOSCENZE E MONITORAGGIO**

---

1. I sistemi ambientali individuati e analizzati nella VEA, attraverso un insieme di indicatori che sono serviti non solo per dare una misura dello stato della risorsa ma anche per valutarne le modificazioni, dovranno essere sempre aggiornati al fine di renderli sempre attuali.

2. Si prescrive pertanto di svolgere un aggiornamento

annuale del quadro conoscitivo sui sistemi ambientali  
con un sistema di monitoraggio periodico.

## **TITOLO VI: IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 41 - I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI DEL PAESAGGIO. CARATTERI GENERALI**

---

1. Il Piano Strutturale, richiamato l'Art. 25 delle N.T.A. del P.T.C., individua nella Tav. P06 – Le unità di paesaggio la struttura agraria del territorio, gli ambiti territoriali che si configurano per la loro specifica identità culturale, paesaggistica e ambientale.
2. Gli ambiti identificati al comma 1 sono soggetti alle disposizioni indicate all'art. 10 delle presenti norme per i sistemi territoriali, relativamente ad invarianti ed obiettivi previsti, alle disposizioni indicate agli art. 12, 13 e 14 per i Sistemi funzionali, nonché alle disposizioni del presente Titolo.
3. Della classificazione del P.T.C. (Art. 25 N.T.A.) interessano e si assumono:
  - a. Sottosistema territoriale di paesaggio della Collina
    1. Collina a prevalenza di bosco.
    2. Collina arborata.
    3. Pedecollinare dell'agricoltura promiscua.
  - b. Sottosistema territoriale di paesaggio della pianura
    1. Pianura ad agricoltura promiscua;
    2. Area della bonifica storica della Valdinievole.
4. Gli obiettivi generali da perseguire per i sistemi definiti al comma 3 sono:
  - la tutela attiva delle risorse naturali e paesaggistiche
  - la conservazione delle coperture boschive e del paesaggio agrario della collina arborata



- la protezione del sistema idrografico
  - la promozione delle attività integrative dell'agricoltura residua in collina con l'agriturismo e il turismo naturalistico
  - il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
5. Il R. U. stabilirà i dettagli e le tipologie di intervento per il conseguimento degli obiettivi.

#### Art. 42 - ASPETTI SPECIFICI LOCALI DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO. UNITÀ DI PAESAGGIO

---

1. Secondo quanto indicato al comma 4 dell'Art. 25 delle N.T.A. del P.T.C., gli ambiti di paesaggio del territorio comunale sono articolati in *unità di paesaggio*, qui con una estensione concettuale anche alla zona urbana che costituisce ormai un'accezione comune. Alle *Unità di paesaggio* vanno riconosciute le seguenti componenti:

- geo-fitomorfologica
- storico-ambientale
- percettivo-visiva

2 Le unità di paesaggio individuate dal Piano Strutturale recepiscono i sistemi territoriali del paesaggio collinare individuati dal P.T.C. In particolare, il sistema del paesaggio della Collina a prevalenza di boschi è recepito nell'Unità di Paesaggio 3, quello della "Collina Arborata della Valdinievole" è compreso in parti delle Unità di Paesaggio nn. 1, 2, 3, 4, e in misura minore sull'unità di paesaggio 7. Il sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua è riassorbito in parti delle unità 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

3. Il sistema di paesaggio della *Bonifica storica della Valdinievole*, individuata dal P.T.C. è richiamato nell'*Unità di Paesaggio 8 - Punta Sud*.

2. Il Piano Strutturale individua le seguenti "unità di paesaggio":

### 1) “Collina nord”

Si tratta di un ambiente caratterizzato da una vegetazione boschiva, rappresentata da essenze selvatiche, acacia soprattutto, e coltivate, come i castagni. Pian del Santo (381 m s.l.m.) e Poggio alle Macchie (297 m s.l.m.) sono le principali alture, entrambi a nord della Nievole. La viabilità è rappresentata da strade strette e tortuose.

Esistono poche abitazioni rurali, oggi in parte disabitate o riconvertite a residenze estive.

È una delle più vaste superfici collinari del territorio comunale a confine con i comuni contermini di Marliana e Serravalle Pistoiese. Vi sono strade di piccola-media carreggiata, senza alcuna possibilità di sosta o inversione di marcia. Si caratterizza per la prevalenza di bosco omogeneo.

### 2) “La Nievole”

L'alveo della Nievole, delimitato a nord da un sistema collinare, è caratterizzato da un paesaggio su cui sono insediati rade unità abitative, una scuola, un impianto sportivo per il gioco del calcio, e ristoranti. Percorrendo un ambiente tipicamente rurale, il corso d'acqua è ben canalizzato, in quanto lo delimitano solidi argini in muratura di pietrame.

La condizione di omogeneità arborea e arbustiva che accompagna lo sviluppo della Nievole, nonché la vegetazione in destra e in sinistra del corso d'acqua ne configurano gli elementi propri ad una “unità ambientale”. Questa “Unità di Paesaggio” contiene parte di area individuata nel P.T.C. come “pedecollinare dell'agricoltura promiscua”.

### 3) “I Tre Colli”

L'unità dei “tre colli” comprende - da ovest a est - il poggio di Montacolle (472,4 m), “Le Prunecce” (300 m), “Poggio alla Guardia” (200 m). Si tratta di una zona attualmente caratterizzata da una viabilità fragile, a carattere collinare, ma estremamente segmentata, senza esiti, se non per concludersi in manufatti privati. Le modeste strade di collegamento a quota 400 m s.l.m. che lambiscono la sorgente Cardoso penetrano e accompagnano un omogeneo paesaggio, caratteristico della Collina della Valdinievole, ove diffusa resta la presenza dell'olivo.

Il valore panoramico e paesaggistico (variabile e mai ripetitivo) ne conformano le caratteristiche di “unità di paesaggio”.

#### 4) Montecatini Alto

L'antico Castello, situato su un colle a 290 m s.l.m., è contornato da terreni coltivati a olivi, viti e castagni. Fulcro del paese è la piazza dedicata al poeta Giuseppe Giusti, sulla quale si affacciano una delle torri medioevali, il palazzo del podestà e l'ex teatro ottocentesco dei Risorti (oggi usato per la ristorazione). Gran parte delle abitazioni che si ritrovano intorno alla piazza sono dotate di orti o giardini. A nord del paese c'è l'antica rocca con la chiesa parrocchiale. Appena fuori dalla cinta muraria, accanto al vecchio cimitero, ne è stato costruito uno nuovo negli anni Sessanta progettato da Leonardo Savioli. Si tratta di una realtà storico-paesaggistica tipica dei prestigiosi nuclei di origine medievale in Toscana e nella Provincia di Pistoia.

L'unità di paesaggio si caratterizza proprio dalla compenetrazione del verde e del costruito, sia all'intorno che all'interno del piccolo centro.

L'abitato di Montecatini Alto, costituisce il nucleo originario di urbanizzazione del territorio comunale.

Sotto il profilo urbanistico l'ambito è inserito in zona A dal vigente strumento che è stato regolato con un Piano Particolareggiato adottato dal C.C. con delibera 120 del 11 marzo 1980 ed approvato dalla Regione Toscana con delibera 1854 del 16 febbraio 1981.

L'attuazione del piano ~~ad~~-*ed* alcune considerazioni di carattere socio economico, hanno permesso di valutare elementi di quadro conoscitivo così descritti: il nucleo è caratterizzato da un infelice contesto viabile che ne limita la valorizzazione dell'abitato quale luogo turistico;

- sussiste una endemica carenza di parcheggi, in primo luogo per i residenti, che acuisce il problema di cui al punto precedente;
- il centro storico è popolato da circa 465 abitanti (secondo un trend sostanzialmente stabile, 484 nel 1994), in massima prevalenza autoctoni (cioè di origine prossima a Montecatini ed in controtendenza rispetto al Comune in generale), costituendo il luogo,

sito abitativo particolarmente qualificato con un livello socio economico elevato;

- i servizi pubblici e le attività di pubblico interesse presenti denotano una flessione che depaupera il contesto socio economico dell'abitato. Da molti anni è chiuso l'albergo residenza turistica chiamato "Albergo Paradiso", è chiusa di recente la casa di cura "Quisisana", così come lo sportello bancario in Piazza Giusti;

- pur in un contesto di tutela che la norma ha inteso stabilire, con risultati generali che possono definirsi efficaci, occorre definire in modo più adeguato ed a livello generale alcuni criteri di restauro, evitando l'uso di infissi in leghe di metallo moderne, edifici parzialmente intonacati, l'uso di materiali di finitura estranei;

- vi è una richiesta di maggiore flessibilità in ordine ai piano terra degli edifici, sotto il profilo delle destinazioni d'uso, consentendo una più generale elasticità nel cambio d'uso, anche incentivando l'inserimento di piccole attività commerciali, ovvero anche l'ampliamento di quelle esistenti, sempre tuttavia configurabili quali esercizi di vicinato, come definiti all'art. 15 della L.R. 7 febbraio 2005 n.28, ; sempre in relazione all'aspetto di politica commerciale è opportuno rilevare che la maggioranza degli esercizi è costituito da bar e ristoranti, peraltro attestati sulla piazza principale, con una carenza nel settore delle piccole botteghe che dovrebbe caratterizzare un centro storico minore quale questo è, seppure con una certa vivacità che si riscontra nell'apertura di alcune botteghe artigianali, con il valore aggiuntivo che non sono tutte collocate nella Piazza, ma anche nelle piccole vie limitrofe. Tale aspetto richiede particolare attenzione perché questo sviluppo contribuisce a rendere fruibile tutto il borgo e non già unicamente la Piazza Giusti con i percorsi per raggiungerla;

- alle pendici dell'abitato, in zona Vico, è presente il maggiore campeggio della provincia che costituisce elemento peculiare per il tipo di turismo cittadino;

- nella fascia a valle del nucleo centrale, ove le costruzioni sono meno addensate, vi sono corpi di fabbrica di incerta origine urbanistica, quasi

eminentemente frutto di sanatoria che devono essere integrati;

- nelle NTA del Piano Particolareggiato si fa riferimento alle categorie di intervento come definite nella legge 5 agosto 1978 n. 457. Nelle more di attuazione del *Piano di Montecatini Alto*, previsto ai sensi dell'art. 7, le categorie di intervento efficaci a corrispondere all'esigenza di tutela dell'abitato di Montecatini Alto sono individuate all'art. 56 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvate con Del. C.C. 102/2009 .

Il vigente P.I.T., negli allegati documentali per la disciplina paesaggistica ed, in particolare, nelle *Schede dei Paesaggi*, in qualità di insediamento storico collinare della Valdinievole, riconosce l'abitato di Montecatini Alto fra i caratteri strutturali identificativi (*Sezione 1: Caratteri strutturali dei paesaggi*), i valori (*Sezione 2: Riconoscimento dei valori*) e gli obiettivi di qualità (*Sezione 3: Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità*) dell'*Ambito 15, Valdinievole*.

Il vigente P.T.C., nella sezione *La città e gli insediamenti urbani* dell'*Atlante dei caratteri strutturali del paesaggio*, individua quale obiettivo, la promozione dei caratteri specifici degli insediamenti storici, costituiti dalle emergenze dei castelli collinari e dei borghi di antica formazione.

L'analisi degli elementi che il piano provinciale fornisce, evidenzia altresì la compatibilità di quanto riportato nel piano strutturale, sia a livello di quadro conoscitivo che progettuale. Per quanto non immediatamente riferibile, il quadro conoscitivo del P.T.C. viene assunto nel piano strutturale.

Il sistema funzionale del turismo è risorsa importante per il Comune di Montecatini Terme (tav. P13 ed art. 49 del P.T.C.). L'abitato storico tuttavia ne costituisce una forma peculiare. Infatti se la parte "bassa" dell'abitato di Montecatini è vocata ad assolvere all'attività precipua del termalismo, con le funzioni tradizionali collegate, prime fra tutti quella alberghiera e quella convegnistica, Montecatini Alto deve sapersi integrare al nucleo principale quale luogo storico, caratterizzato dalla fruizione di un sistema commerciale qualificato e di piccole botteghe e di una valorizzazione del sistema eco-turistico.

Pur non escludendo a priori ambiti ricettivi e ricollegandosi a quanto detto per le attività commerciali, dovranno comunque essere salvaguardate le caratteristiche del borgo medievale costituente centro antico minore del sistema urbano esistente (tav. P06, artt. 53-55 del P.T.C.).

#### 5) “Maona”

Nei primi anni dell'Ottocento fu scoperta una grotta, ancora oggi visitabile, che si addentrava nel monte per quasi 300 metri, tra le stalattiti e le stalagmiti. Accanto alla grotta fu costruito, nel 1952, un bar-dancing, contornato da un parco, tuttora aperto in estate. Nell'area della Maona esistevano, agli inizi del Novecento, alcune “fornaci da calcina”, denominate “fornaci di Maona”, in vicinanza alle cave di calcare. Tutta questa attività ebbe termine intorno agli anni Cinquanta. Inoltre, l'apertura al pubblico dell'anfiteatro di cava (collegata con una nuova strada pedonale al margine del costruito e del bosco) costituisce una grande suggestiva opportunità.

La omogeneità e la continuità vegetazionale e naturalistica concorrono alla individuazione di una “unità di paesaggio”.

#### 6) “Panteraie”

Il complesso delle Panteraie si sviluppa in un'area di circa 110.000 metri quadrati. Essendo una collina alberata di pini e olivi, già dagli anni '30 del Novecento aveva rappresentato un luogo di passeggio, in mezzo alla vegetazione naturale, per i villeggianti. Intorno alla metà del Novecento, in quell'area venne realizzato un centro di ritrovo con piscina, dancing e ristorante, dotato di un vasto parcheggio.

La saldatura fra il “Parco Termale” (da ampliare più sistematicamente verso e oltre le Panteraie) e l'area della Maona si prospetta come episodio di continuità ambientale di grande valenza.

#### 7) “Funicolare” (resede medievale)

Costruita nel 1898, la funicolare fu pensata per assicurare un rapido collegamento (intorno a sette minuti), tra Montecatini Castello e i cosiddetti Bagni. La linea, che ha una pendenza media del 12 per cento, si inserisce in un paesaggio agrario in massima parte coltivato a oliveto, entro il quale è presente la vecchia viabilità ancora percorribile dai pedoni.

La particolare integrazione fra viabilità storica e vegetazione, nonché la presenza caratterizzante della Funicolare, ne conformano una particolare “unità di paesaggio” ormai celebre e memorizzata nell’immaginario turistico e cittadino.

#### 8) “Punta sud”

Comprende aree agricole residuali (classificate nel P.T.C. come “area agricola a coltura estensiva della valdinievole”), insediamenti sportivi e ricreativo-ristorativi, nonché un’area già di bonifica del Padule (lembo sud). Costituisce, anche per il suo aspetto fito-morfologico, per i fossi d’acqua e per la sua alberatura, un’avvertibile “unità di paesaggio”. Le iniziative urbanistico-insediative previste riguarderanno solo la parte sovrastante la strada provinciale.

### Art. 43 - PRESCRIZIONI PER LE UNITÀ DI PAESAGGIO

---

1. Il Piano Strutturale recepisce le disposizioni previste dal P.T.C per i sottosistemi territoriali del paesaggio al Tit. II, Capo IV (Disciplina della risorsa Paesaggio).

2. In particolare nelle aree ricadenti nelle Unità di Paesaggio identificate dal P.S. sulla Tav. P06, è prescritto quanto segue:

- conservare e consolidare la copertura boschiva collinare;
- incentivare ripristini e connessioni fra le aree aperte, con funzione di conservazione degli assetti agrari;
- impedire mutamenti dei caratteri morfologici e idrologici;

- definire eventuali interventi di edificazione rurale solo dopo aver esperito ogni alternativa di recupero edilizio;
  - impiegare materiali tradizionali ed eco-compatibili, privilegiando tecniche proprie alla bio-architettura;
  - favorire attività complementari alla funzione agricola, con particolare attenzione all'agriturismo;
  - salvaguardare le formazioni arboree di argine e di ripa;
  - preservare i varchi di connessione ecologica fra collina e aree della pianura e del Padule;
  - favorire interventi di riqualificazione ambientale;
  - tutelare le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti;
  - tutelare le aree umide e la naturale dinamica fluviale e palustre;
  - recuperare la viabilità campestre.
3. Le sopraindicate prescrizioni sono altresì da considerarsi irrinunciabili per “la definizione del *Piano Paesistico della Collina (PPC)*.”
4. Il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare le trasformazioni ammissibili nelle Unità di paesaggio.

#### **Art. 44 - GLI INSEDIAMENTI RURALI E LA FUNZIONE AGRICOLA. CARATTERI GENERALI**

---

1. Il Piano Strutturale individua la Struttura agraria del territorio sulla Tav. P06
2. Le aree esterne ai perimetri dei sistemi insediativi rappresentati nella Tav. P10 del Piano Strutturale sono individuate come *aree a prevalente vocazione agricola* ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/2005.
3. Fatta salva specifica disciplina prevista per le aree agricole inserite nel Piano Paesistico della Collina (P.P.C.), gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ammissibili nelle aree individuate al comma 2, saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle disposizioni previste dal Tit. IV, Capo III (*Il territorio rurale*) della L.R. 1/2005 e s.m.i., del relativo Regolamento d'attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R e



smi., del Tit. IV, Capo III del P.T.C. e nel rispetto delle seguenti direttive:

- Va perseguita la tutela e la valorizzazione dell'agricoltura residua collinare per il suo ruolo di tutela del paesaggio.
- Ferme restando le disposizioni previste all'art. 83 del P.T.C., ogni intervento sulle aree boscate è preventivamente assoggettato al vigente Regolamento Forestale Provinciale.

4. Nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico o del Piano Paesistico della Collina per la porzione di competenza, vigono le disposizioni di P.R.G. approvate con Del. C.C. n. 102/2009.

#### Art. 45 - ATTIVITÀ AGRICOLE E AGRITURISTICHE

---

1. La Tav. P09 del Piano Strutturale, individua il perimetro ove sono ammissibili interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'esercizio dell'attività agrituristica, ai sensi della L.R. 30/2003 (*Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana e s.m.i. e del relativo Regolamento attuativo approvato con D.P.G.R. 3 agosto 2004 n. 46/R.*)

2. L'area individuata al comma 1 è subordinata alle disposizioni dell'art. 44.

3. Il Regolamento urbanistico disciplinerà le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili per lo svolgimento delle attività agrituristiche, fermo restando le direttive espresse all'art. 44 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere preventivamente approvato il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 5R/2007

- Dovranno essere valorizzate le risorse agro-ambientali tradizionali presenti ed in particolare quelle relative all'olivicoltura e alla viticoltura, in applicazione dell'art. 11 di P.T.C.

~~— L'approvazione del programma è subordinata al preventivo parere della Commissione comunale per il~~

~~paesaggio ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 e s.m.i., che ne valuterà la compatibilità sotto il profilo ambientale e paesaggistico.~~

#### **Art. 46 - PROGRAMMI DI MANUTENZIONE DELLE “OPERE D'ARTE” RURALI**

---

Richiamati gli Artt. 25, 30, 31 e 83 delle N.T.A. del P.T.C., qualora le condizioni di conservazione degli elementi fisici delle “opere d'arte” rurali (cigionamenti, prode, corsi d'acqua, etc.) permanessero in condizioni di degrado, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le norme che regolano i rapporti pubblico-privato, con finalità di generale pubblico interesse, può valersi della facoltà sostitutiva dell'intervento, fatta salva la refusione delle spese impegnative. Quanto sopra è applicabile nelle “Unità di paesaggio” nn. 1, 2, 3, 4, 5. In via ordinaria, al fine di generale salvaguardia del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, il regolamento urbanistico potrà disciplinare “Programmi di Manutenzione delle opere d'arte rurali”, con valore di indirizzo verso la proprietà dei suoli.

## TITOLO VII: IL SISTEMA INSEDIATIVO (Articolazione e disciplina)

### Art. 47 – SISTEMI INSEDIATIVI E OBIETTIVI

---

1. La Tav. QC1 del P.S. individua le fasi storico-fondative del sistema insediativo urbano di Montecatini Terme.

2. La Tav. P10 del P.S. identifica i “I Sistemi Insediativi”, che, nel rispetto di quanto stabilito dall’Art. 53 delle N.T.A. del P.T.C., sono:

2.1. il Sistema nastriforme della Nievole

2.2. la “città storica di Montecatini Alto”

2.3. la zona residenziale a nord

2.4. la “città delle Terme”

2.5. “La città dello shopping e dell’accoglienza alberghiera”

2.6. le zone residenziali centrali

2.7. “La città dello sport”

2.8. le zone residenziali a sud

#### *2.1 Il sistema nastriforme della Nievole*

L’alveo della Nievole, delimitato a nord da un sistema collinare, è caratterizzato da un paesaggio su cui sono insediati rade unità abitative, una scuola, un impianto sportivo per il gioco del calcio, e ristoranti. Si tratta di una zona di grande potenziale e riqualificazione, ambientalmente abbastanza omogenea (parte del bacino imbrifero della Nievole) dove percorrendo una zona tipicamente rurale, il corso d’acqua è ben canalizzato, in quanto lo delimitano solidi argini in muratura di pietrame. Pur con la consapevolezza di salvaguardarne l’identità e il valore paesaggistico, il sistema sarà valorizzato con la dotazione di un nuovo Parco (*Parco della Nievole*), il nuovo *Polo Sportivo*, il nuovo *Centro di Equitazione/Ippoterapia*. È previsto un incremento della residenza e dei servizi di ristorazione.

Le tipologie (dei nuovi edifici o di recupero) saranno omogenee alle preesistenti.

### *2.2 La città storica di Montecatini Alto*

L'antico Castello, situato su un colle a 290 m s.l.m., è contornato da terreni coltivati a olivi, viti e castagni. Fulcro del paese è la piazza dedicata al poeta Giuseppe Giusti, sulla quale si affacciano una delle torri medioevali, il palazzo del podestà e l'ex teatro ottocentesco dei Risorti (oggi usato per la ristorazione). Gran parte delle abitazioni che si ritrovano intorno alla piazza sono dotate di orti o giardini. A nord del paese c'è l'antica rocca con la chiesa parrocchiale. Appena fuori dalla cinta muraria, accanto al vecchio cimitero, ne è stato costruito uno nuovo negli anni Sessanta progettato da Leonardo Savioli. Il sistema insediativo, ormai storicizzato sarà conservato nella sua estensione e nelle sue caratteristiche. Saranno consentiti solo adeguamenti funzionali all'interno delle unità abitative.

### *2.3 La zona residenziale a nord*

L'area che si diparte dal viale Diaz verso Montecatini Alto e più a nord comprende la "Casina Rossa" è caratterizzata da un buon tenore di edilizia più o meno nastriforme che sarà conservata. Sono consentiti - nel rispetto dell'attuale conformazione del sistema insediativo - solo modifiche afferenti al suolo pubblico e a piccole correzioni viarie.

### *2.4 La città delle Terme*

La città delle Terme si estende nel cuore di Montecatini e comprende gli edifici termali, la pineta, il parco delle Panteraie, a nord, l'istituto di cura e lo stabilimento per l'imbottigliamento delle acque a est, edifici questi che sono attualmente dismessi o in via di dismissione.

La progressiva costruzione degli stabilimenti termali ha strutturato la formazione del centro urbano. Alla loro funzione è associata la più immediata prestazione terapeutica (e ora del "benessere"). Il "sistema insediativo" è tutelato sia come nucleo storico (di fondazione della città) sia con altri strumenti normativi (D.Lgs. 42/2004). Lo stesso

sistema è assunto alla base del A.S.T.. (Ambito di Sviluppo Termale).

### *2.5 La città dello shopping e dell'accoglienza alberghiera.*

Lo sviluppo del commercio è il primo e più consistente indotto dell'ospitalità termale di Montecatini. Gli acquisti di qualità si può dire siano parte integrante delle prestazioni richieste alla "Città delle acque".

Con le Terme, la zona degli Alberghi è componente determinante dell'immagine e dello sviluppo della città. Questo "Sistema" ha un ruolo importante nella stessa immagine della città.

Insedimenti prestigiosi si trovano sia nella zona nord lungo la circonvallazione (Grand Hotel Bellavista Palace) che in prossimità di piazza del Popolo (Grand Hotel La Pace); anche se non è avvertibile una rigorosa gerarchia topografica, si può pur dire che gli alberghi a "quattro stelle" sono ubicati nel quadrante nord-ovest rispetto alla piazza del Popolo (che può considerarsi il punto generatore del disegno urbano della città); tra viale Verdi, viale Bicchierai e la ferrovia sono ubicati gli altri alberghi (da tre, due stelle ed altro). Per la zona degli alberghi, primaria e vitale per l'economia dell'intera città, è da prevedere ogni possibilità di adeguamento al configurarsi della nuova "utenza alberghiera", consentendo integrazione di attrezzature, impianti, nuove funzioni. Il sistema insediativo coincide, in gran parte, con la forte identità alberghiera della città. È tutelato e disciplinato dalle N.T.A.

### *2.6 Le zone residenziali centrali*

L'edilizia residenziale si è maggiormente sviluppata in tre zone intorno al centro della città.

A partire dagli anni Cinquanta fino a pochi anni fa, si è iniziato a costruire edifici nella zona a ovest dell'area alberghiera, per cui si ritrovano le costruzioni più recenti di Montecatini. Su un terreno in leggera pendenza sono stati realizzati sia edifici di due-tre piani sia palazzi di cinque-sei piani.

Altra zona è quella che si estende dall'antica stazione ferroviaria, dove alcuni edifici sono di sei piani, fino all'autostrada, ove si trovano villette degli anni

Trenta, edifici a due-tre piani degli anni Cinquanta-Sessanta e raramente palazzi più alti. Nella zona a est, sopra la ferrovia, l'edilizia si è sviluppata a partire dagli anni Trenta, quando si è costruito in prossimità del centro termale; proseguendo verso la periferia, le costruzioni risalgono al periodo che va dagli anni Cinquanta agli anni Sessanta, con alcune emergenze volumetriche anomale nella zona intorno a piazza Italia.

Questo sistema insediativo, pur conservando le sue caratteristiche, prevede alcune azioni di riqualificazione, affidate ai Piani di Recupero (si veda tav.P13), le cui quantificazioni sono ricomprese nelle tabelle U.T.O.E..

### *2.7 La città dello sport*

Questa zona si caratterizza per lo sviluppo di attività ludico-sportive, connesse all'Ippodromo Sesana e allo Stadio

L'attività ippica rappresenta uno dei maggiori richiami di Montecatini. Situato a ovest della città, in prossimità del rio Borra, al confine con il comune di Massa e Cozzile, subito sotto la ferrovia Firenze-Viareggio, l'ippodromo fu inaugurato nel 1916 e fu destinato alle corse al trotto. Intorno al 1952 furono effettuate radicali trasformazioni all'impianto, riguardo alle tribune, alla pista, ai locali per la ricezione, ai totalizzatori, rendendone più funzionali i diversi servizi. Oggi l'ippodromo ha una capienza di 16.000 spettatori ed è considerato uno dei più importanti d'Italia.

Nell'area a sud dell'Ippodromo (l'attuale "spiazzo" a parcheggio) è previsto uno spazio ludico di qualità, nella prospettiva di una progressiva controllata qualità ambientale.

La qualificazione di quest'area e l'integrazione fra le parti è affidata al relativo Piano di Recupero.

### *2.8 Le zone residenziali a sud*

Situata in vicinanza dei terreni di più recente bonifica, l'area è stata negli ultimi quaranta anni edificata lungo le vie principali, senza un disegno razionale, per cui si ritrovano, accanto alle rare dimore ottocentesche, residenze a uno-due piani, più recenti. La zona è carente di strutture ricreative, di verde

pubblico e di qualsiasi arredo urbano utile alla “vita di relazione”. E’ oggetto di attenzione particolare per un ruolo di riequilibrio del territorio comunale.

Questo sistema insediativo è da considerarsi strategico e prevede l’insediamento di nuove importanti funzioni (VV.FF., Protezione Civile, Residenza , nuovo Parco di Biscolla, Zona artigianale).

3. Fermi restando gli obiettivi generali espressi all’art. 2, i sistemi insediativi urbani perseguono i seguenti obiettivi specifici di governo:

a. la conservazione e la valorizzazione di livelli elevati di qualità architettonica e paesaggistica, anche nella riproducibilità dei sistemi stessi;

b. la conservazione e il rafforzamento identitario del più generale sistema urbano-territoriale;

c. la tutela, la promozione e la valorizzazione degli specifici caratteri dei sistemi e dei complessi edilizi di interesse storico ed identitario della Città;

d. la conservazione, arricchimento e valorizzazione delle strutture pubbliche, del verde e dei parchi;

e. il consolidamento del sistema produttivo comunale nel suo insieme.

f. il rafforzamento della specifica identità territoriale turistico/termale.

g. la commisurazione dell’espansione insediativa alle reali necessità della dinamica socio demografico economica, favorendo l’integrazione sociale e privilegiando la riqualificazione degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistenti.

h. l’equilibrata articolazione dell’attività commerciale nelle aree urbane.

## **Art. 48 – DIRETTIVE E PRESCRIZIONI AL RU**

---

1. Per il perseguimento degli obiettivi di cui all’Art. 47 il P.S. fornisce le seguenti direttive al Regolamento Urbanistico:

1.1 Le priorità e la pianificazione temporale delle azioni previste nel Piano Strutturale saranno specificate nel Regolamento Urbanistico, atteso il ritorno sociale della natura dei Piani e dei Programmi. L’Amministrazione Comunale curerà il Regolamento

Urbanistico in modo da armonizzare le azioni private con quelle di iniziativa pubblica, nel generale interesse della città.

1.2 - Il primo Regolamento Urbanistico, richiamati i contenuti della Legge 1/2005 e della normativa sovraordinata, darà precedenza ai programmi di recupero e di riqualificazione urbana, atti a rimuovere situazioni di degrado o di sottodimensionamento di infrastrutture.

1.3 Il Regolamento Urbanistico preciserà le caratteristiche delle infrastrutture all'interno dei "corridoi infrastrutturali" individuati, tenendo presenti le finalità di miglioramento della viabilità, nonché le nuove attrezzature a verde. A tal proposito il Regolamento Urbanistico favorisce l'accessibilità sostenibile, attraverso il contenimento della dispersione della rete infrastrutturale, l'incentivazione del trasporto intermodale, la valorizzazione del sistema dei componenti della mobilità, anche attraverso specifiche opere di adeguamento, o tratti di nuova realizzazione.

1.4 Il Regolamento Urbanistico dettaglierà le caratteristiche degli interventi previsti sugli insediamenti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le categorie d'intervento, la morfologia, le altezze e i materiali compatibili, il rapporto tra gli ampliamenti e le preesistenze.

1.5 In attuazione dell'obiettivo richiamato all'art. 47, comma 3 lett. g), Il Regolamento Urbanistico favorirà la riqualificazione edilizia e la rivitalizzazione urbanistica, anche ai sensi dell'art. 5 del P.I.T. e art. 53 del P.T.C mediante iniziative di *Social Housing*, volte a soddisfare la domanda abitativa di nuclei familiari a basso reddito, o attraverso iniziative atte a stimolare l'aggregazione sociale, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la formazione degli *orti urbani*, centri sociali e di accoglienza.

*1.6 In attuazione della disposizione di cui al comma 1.4, nella gestione degli insediamenti esistenti il Regolamento Urbanistico disciplinerà le categorie d'intervento, tenuto conto:*

- del valore storico-testimoniale degli immobili;*
- del grado di trasformabilità del contesto urbano di riferimento, affinché le trasformazioni non*



*comportino alterazione del valore dell'impianto originario;*

*- dell'incremento di carico urbanistico che le trasformazioni comportano e della conseguente attuazione dello standard urbanistico;*

*- della compatibilità fra le funzioni insediabili e le funzioni presenti nel contesto di riferimento;*

*- delle disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti, previste all'art. 37 della L.R. 1/2005 e smi e dal relativo regolamento attuativo.*

2. Sempre per il perseguimento degli obiettivi indicati all'art. 47, il P. S. dispone le seguenti prescrizioni:

a. la crescita degli insediamenti, sarà contestuale alla dotazione dei servizi essenziali;

b. è disincentivata la dispersione insediativa e la città diffusa particolarmente riferita agli agglomerati nastriformi lungo le strade;

c. mantenimento, ripristino e riproposizione dei rapporti favorevoli fra l'organizzazione degli spazi aperti e le parti in edificazione.

d. La superficie utile lorda delle nuove unità immobiliari da ristrutturazione, ampliamento o nuovo consumo di suolo, come definite al successivo articolo 57, non potrà essere inferiore a 70 mq., fatto salvo quanto stabilito all'art. 15 e con la sola esclusione degli edifici di edilizia pubblica residenziale, limitatamente alle quote obbligatorie per legge. *Il R.U. potrà altresì disciplinare particolari fattispecie circa le dimensioni minime delle unità abitative, tenuto conto, a titolo indicativo e non esaustivo:*

*- delle peculiarità insediative nell'UTOE di riferimento;*

*- dell'omogeneità con le tipologie abitative esistenti nel sistema insediativo di riferimento;*

*- della tipicità dei caratteri costruttivi delle unità abitative nel sistema insediativo di riferimento*

e. Le eventuali richieste di sopraelevazione degli immobili saranno considerate nell'ambito della media delle altezze degli edifici che insistono nell'isolato di riferimento e comunque per non più di due piani.

f. Al fine di mantenere e recuperare il generale decoro architettonico della città le eventuali addizioni al corpo edilizio degli edifici (in pianta o in altezza) dovranno rispettare, reintegrare e fare riferimento

all'impianto decorativo esistente (o preesistente mediante un accertamento con saggi specifici). A tal fine l'Ufficio potrà prevedere saggi di accertamento propedeutici.

g. In risposta all'obiettivo previsto all'art. 47, comma 7 punto h e all'art. 53 di P.T.C., il Regolamento urbanistico persegue l'equilibrata distribuzione dei servizi e della funzione commerciale, consolidandone la presenza nelle aree urbane e valorizzandola in quelle caratterizzate da degrado

#### **Art. 49 - I DUE CENTRI ANTICHI: MONTECATINI ALTO E L'AREA DEI BAGNI**

---

1. Il territorio comunale comprende due centri antichi:
  - a. Montecatini Alto;
  - b. L'Area originaria dei Bagni fino alla espansione degli anni '30 compresa.
2. Conformemente a quanto richiamate nel P.T.C. (Art. 54 N.T.A.) è garantita la continuità del ruolo e della identità culturale, dell'equilibrio delle funzioni turistiche, residenziali, commerciali e terziarie presenti;
3. Al fine di ulteriore qualificazione generale e di incremento del turismo culturale è previsto il ripristino del teatro di Montecatini Alto;
4. È da considerarsi di norma inalterabile l'assetto urbano (costruito a spazi liberi/verde) dell'originario impianto di Montecatini Terme fino agli anni '30 (Tav. QC01);
5. Sono conservate le caratteristiche storico-morfologiche dei nuclei antichi;
6. Conformemente all'art. 55 del P.T.C., il P.S. considera "centro storico maggiore" l'espansione urbanistico/edilizia della città termale avvenuto fino alla metà degli anni Trenta.

7. Per favorire l'adeguamento del sistema infrastrutturale dei trasporti e per garantire l'accessibilità favorendo la pedonalizzazione sono previsti parcheggi seminterrati nel verde per evitare alterazioni nella percezione del verde e delle aree libere di Montecatini Alto.

8. A tutela della qualità storica e architettonica degli insediamenti del Centro Storico di Montecatini Alto, dovrà essere redatto un aggiornamento del "Piano di Recupero" di Montecatini Alto approvato con Del. G.R. n. 1854 del 16 Febbraio 1980, ai sensi del Tit. V, Capo IV della L.R. 1/2005 e s.m. i., fondato sui seguenti elementi:

- dovrà essere verificata la congruenza della perimetrazione, in conformità a quella prevista nel P.T.C.;
- dovrà prevedersi un rapporto sinergico con quanto previsto alla scala urbanistica per la relativa U.T.O.E. n. 4;
- dovrà essere svolto un nuovo censimento di tutti gli edifici esistenti, individuandone le caratteristiche e, ove possibile, dell'area di pertinenza, nonché quelle di tipo architettonico, urbanistico, del grado di testimonianza storica, del valore culturale espressivo ed ambientale, nonché della tipologia edilizia. La classificazione del patrimonio edilizio esistente sarà volta alla predisposizione di specifiche schede normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici (Art. 54, co. 4, lett. e del P.T.C.) ed alla definizione delle parti di nucleo storico ove le caratteristiche storico architettoniche risultino alterate, sia alla scala dell'edificio ma anche a livello di spazi esterni e di finiture, dettando prescrizioni per il recupero (Art. 54, co. 4, , lett. b p.to 2 del P.T.C.);
- potrà essere prevista la ricostituzione delle caratteristiche degli insediamenti che risultano alterate, nonché la riapplicazione di regole di conformazione degli spazi e dei manufatti (Art. 18, co. 4, lett. c del P.T.C.), se documentate dall'iconografia storica. A tale scopo potrà individuarsi nell'originale ambito storico, costituito dalla permanenza più significativa, il criterio per ricondursi al riassetto dell'ambito o del manufatto. Altresì, dovranno essere previsti i criteri di corretta integrazione dei manufatti,

anche quando non provengano da un'origine storicamente o architettonicamente rilevante, col fine di mantenere, particolarmente all'interno del nucleo storico principale, un contesto omogeneo, anche, ove possibile, per gli esterni e gli elementi di finitura;

- dovrà essere incentivata la permanenza di piccole attività commerciali e artigianali di tipo non molesto, nell'ambito degli esercizi di vicinato, come definiti dall'art. 15 della L.R. 7 febbraio 2008, n. 28 e il ripristino di funzioni pubbliche o di pubblico interesse, ivi comprese quelle già presenti e non attive;

- dovrà essere stabilito un criterio generale di tutela del patrimonio edilizio, sul quale basare gli interventi, in modo che sia valorizzato il repertorio storico, nel rispetto del tipo di edificio, anche per le finiture e per gli elementi complementari (es. arredo urbano);

- dovranno essere definite le funzioni ammissibili, a livello generale, in attuazione anche metodologica di quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 58 (distribuzione e localizzazione delle funzioni), utilizzando a tale scopo anche il predetto censimento ;

9. Per quanto invece alla U.T.O.E. n. 4 di riferimento, si demanda al R.U. la fase prescrittiva per gli elementi di carattere urbanistico, come riferiti alle zone limitrofe il perimetro del centro abitato, prevedendo:

- un tracciato che ampli quello esistente, possibilmente proponendo una alternativa a quello che da Vico conduce fino in sommità, con la strada che circonda l'abitato.

- un congruo incremento dei parcheggi;

- un criterio di valorizzazione delle aree verdi sottostanti il nucleo medievale, anche considerando la presenza di un elemento quale il campeggio esistente;

- una corretta valorizzazione del sistema della funicolare che ha una propria intrinseca importanza per il repertorio storico che la accompagna, ma anche in virtù del collegamento che costituisce con l'abitato basso di Montecatini e quindi con la possibilità di trasferire turisti senza portare veicoli a motore nel borgo antico.

## Art. 50 - AREE URBANE STORICIZZATE

---

1. Conformemente all'Art. 55 del P.T.C. l'area di Montecatini Terme con il suo sviluppo dalla fine degli anni '30, esteso alla fine degli anni '40 (Tav. P10 del P.S.) è considerato "centro storicizzato avente caratteri omogenei e consolidati

2. Nel centro storicizzato è prescritta di norma la conservazione dell'edificio e vi sono consentite utilizzazioni compatibili e trasformazioni fisiche ammissibili. In particolare:

- è conservato l'impianto urbano originario e consolidato;

- sono tutelati gli edifici e i complessi di valore storico-architettonico e testimoniale con le loro pertinenze;

- è confermata la compresenza di diverse utilizzazioni, con predominanza della funzione alberghiera e abitativa;

- è confermata la destinazione prioritaria delle aree libere a soddisfare il fabbisogno del verde, delle attrezzature pubbliche, delle funzioni direzionali, turistiche, commerciali.

- alcuni servizi di interesse collettivo (Vigili del Fuoco, Protezione Civile, Polo Scolastico) sono collocati altrove, realizzando nuove "centralità urbane", scaricando l'area urbana storicizzata (Tav. P13);

- verificata la compatibilità della permanenza di strutture produttive e di trasformazione, è possibile consentire la riallocazione di alcune funzioni in aree diverse dal "centro urbano storicizzato", favorendo alcune riconversioni funzionali.

- è stato favorito un più funzionale assetto di percorribilità e accesso dei mezzi di trasporto collettivo con la creazione dell'arteria nord-sud al confine comunale ("Nuova Strada Meridiana della Borra").

- è favorita la mobilità ciclo-pedonale con le previsioni dei percorsi greenways, fra la zona urbana storicizzata

e l'intero territorio comunale meridionale, sotto la ferrovia e sotto la A11.

- le nuove zone sportive, di distribuzione commerciale e comunque generatrici di capacità attrattiva di flussi di mobilità, prevedono parcheggi ai loro margini, sempre nel generale rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nelle normative del P.T.C. e del P.I.T.

- è favorita la valorizzazione del centro commerciale naturale e degli esercizi d'interesse storico, culturale e tradizionale.

- le nuove allocazioni funzionali/commerciali sono affidate ai P.R. e ai "Programmi Speciali", nel rispetto delle normative e direttive regionali di settore,

#### **Art. 51 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI O MISTI**

---

1. Conformemente all'Art. 56 del P.T.C. si considerano insediamenti residenziali o misti le parti del territorio urbanizzato ed edificato successivamente al periodo 1948-1954 anche se non perimetrate, ma individuate dal P.S. alla Tav. QC01, ove sono indicate le fasi urbane di espansione; le aree successive di urbanizzazione recente, sorte senza una precisa progettazione urbanistica unitaria e con impianto incompiuto, interessano la zona meridionale sotto la A11.

- è qui infatti che il P.S., come è indicato nella Tav. P13, promuove un'articolazione più ordinata, disciplinata nelle U.T.O.E., nei Piani di Recupero e nei "Progetti Speciali".

È perseguito e dovrà essere richiesto nei P.R. e nei Progetti Speciali previsti:

- l'abbattimento dei fattori di inquinamento dell'aria, acqua e rumore;

- la sicurezza da rischio geologico (Artt. 22/29)

- il completamento della viabilità.

2. Il P.S. conformemente alle indicazioni del P.T.C. (Art. 56), attraverso gli strumenti indicati e le riallocazioni di funzioni urbane persegue:

- il superamento della monofunzionalità di alcuni tessuti insediativi;

- l'agevolazione della rifunzionalizzazione di alcune aree in via di dismissione;
- la riqualificazione delle aree degradate, come il caso dell'ex discarica, attraverso la previsione del Parco di Biscolla;
- la qualificazione dei contesti paesaggistici, col "Piano Paesaggistico della Collina" e delle *greenways*.

## Art. 52 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

---

1. I comparti produttivi presenti e previsti nel territorio comunale riguardano quelli misti, "produttivo-residenziali" e particolarmente le attività artigianali, non essendovi di fatto presenti attività industriali tradizionalmente intese.

2. Le previsioni dei comparti produttivi espresse nella tav. P13 sono prioritariamente mirate alla riorganizzazione delle attività oggi confusamente diffuse in diverse parti del territorio.

3. Per le aree indicate al comma precedente vigono i seguenti indirizzi:

- è assicurata la qualificazione delle funzioni insediate, con adeguati rapporti fra le parti espositive e direzionali, nonché con superfici scoperte e a verde circostante;

- è assicurata una qualificazione della viabilità esterna ed interna al fine di migliorare l'accessibilità delle aree e la percorribilità per gli addetti e per le merci.

- laddove gli insediamenti siano caratterizzati dalla presenza di funzioni miste, ne è adeguatamente verificata la compatibilità, mediante l'individuazione di idonee misure atte alla coesistenza delle funzioni insediate.

4 La disciplina degli insediamenti produttivi è demandata al R.U., fatto salvo quanto previsto all'art. 72 e ferme restando le seguenti linee di indirizzo:

- sarà privilegiato il recupero e la riqualificazione dei comparti esistenti, in luogo del nuovo consumo di suolo;

- dovrà tenersi conto di idonee misure per la tutela dell'ambiente, ivi intendendosi, a titolo

esemplificativo e non esaustivo, la riduzione dell'inquinamento, la salvaguardia della salute, la riduzione dei consumi idrici ed energetici, la riduzione della produzione dei rifiuti;

- gli interventi promuovono il riordino dei sistemi della mobilità, nonché l'incentivazione del verde di connettività urbana.

5. Ferma restando l'articolazione territoriale prevista per la funzione commerciale nei P.R. e nei Progetti Speciali rappresentati sulla Tav. P.13, il P.S. ne demanda la disciplina all'approvazione del Regolamento Urbanistico, in ottemperanza alle vigenti leggi di settore ed altresì tenuto conto delle disposizioni agli artt. 14 e 15 del vigente P.I.T e dei seguenti criteri, per l'individuazione delle aree:

- grado di definizione e di dotazione della rete infrastrutturale, delle attrezzature per la sosta e dei servizi pubblici, anche attraverso valutazioni sulle caratteristiche morfo/tipologiche della viabilità, dell'assetto della circolazione e dei flussi di traffico.

- vocazione commerciale delle aree;

- presenza di aree a valenza paesaggistico/ambientale;

- valutazioni in merito al livello di emissioni inquinanti.

*6. In via preventiva alla localizzazione di grandi strutture di vendita, con riferimento alle disposizioni dell'art. 15 della disciplina del P.I.T. e all'art. 64 della disciplina del P.T.C., dovrà essere effettuata la concertazione con gli enti istituzionali competenti per ambito territoriale, al fine di ottimizzarne gli interventi di trasformazione, esperite ove occorrenti le procedure disposte al Tit. II, Capo I della L.R. 1/2005 e all'art. 54bis della presente disciplina.*

## **Art. 53 - ATTREZZATURE, SERVIZI E AREE A VERDE PUBBLICO E A PARCO**

---

1. Il P.S. individua le attrezzature ed i servizi d'interesse pubblico esistenti sulla Tav. QC16 e quelli di previsione sulla Tav P13.



2. Il “sistema del verde”, come definito all’art. 11 del D.P.G.R. 2/R del 9 Febbraio 2007, è rappresentato sulle Tav. P07, P08, P09, P13.

3. I Progetti Speciali e i P.R. della Tav. P13 di P.S. possono altresì individuare ulteriori aree da destinare ad attrezzature, servizi o al sistema del verde.

4. Conformemente a quanto richiamato dagli Art. 58 e 59 del P.T.C., il P.S. punta prioritariamente alla valorizzazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, soprattutto legati all’identità e alla vocazione “termale” della città.

5. Il “sistema del verde” è altresì individuato come sistema correlato a quello dei valori paesistico-ambientali, recependone gli obiettivi e le prescrizioni.

6. I nuovi parchi e le aree verdi della zona sud costituiscono elementi significativi di riattrezzatura e di riequilibrio urbano, perseguendo:

- una più equilibrata distribuzione delle funzioni e del verde (particolarmente col Parco di Biscolla);

- la riqualificazione dei tessuti insediativi e ricostruzione di nuove polarità urbane (Palazzo Europa, Polo sportivo-turistico, Nuovo centro, Complesso ex-industriale Kartos, Nuova Porta Ovest).

7. La disciplina delle aree verdi, in attuazione dell’art. 59 del vigente P.T.C., è demandata al Regolamento Urbanistico, ferma restando altresì la congruenza con gli specifici regolamenti

## Art. 54 - NUOVE URBANIZZAZIONI

---

1. Il P.S. individua nella Tav. P11 e nella Tav. P13 rispettivamente le previsioni di sviluppo infrastrutturale e di sviluppo insediativo, costituenti le nuove urbanizzazioni comunali, commisurandole e finalizzandole anche alla promozione delle vocazioni della Città, alla valorizzazione dei propri tratti identitari e delle proprie specificità.

2. Ferme restando le disposizioni previste all’art. 48, le nuove urbanizzazioni si conformano altresì all’art. 60 del vigente P.T.C. e sono subordinate alle seguenti prescrizioni:

- Il nuovo impegno di suolo è ammissibile esclusivamente nel rispetto delle condizioni di sostenibilità, accertata l'inesistenza di alternative di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti esistenti e, laddove possibile, verificata l'opportunità di eventuali accordi perequativi.
- Le nuove urbanizzazioni sono commisurate alle dinamiche demografiche, sociali ed economiche più recenti.
- Le nuove urbanizzazioni concorrono a valorizzare ed incrementare la qualità dei sistemi insediativi e funzionali esistenti, ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L.R. 1/05 e contribuiscono alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.
- Le nuove urbanizzazioni sono individuate in continuità spaziale rispetto al territorio urbanizzato;
- Sono facilmente accessibili dalla rete viaria esistente e dal riassetto viario previsto nella Tav. P11 ("Sistema della Mobilità di progetto").
- Sono raggiungibili mediante un sistema gerarchico di viabilità utilizzabile dai servizi pubblici.
- Le previsioni di nuovi insediamenti valutano il carico indotto sulle attrezzature, sui servizi e sulle infrastrutture esistenti.
- Le previsioni di nuovi insediamenti verificano la compatibilità paesaggistica con gli elementi del paesaggio.

#### **Art. 54 BIS – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

1. Al fine di perseguire in modo più efficace le strategie di sviluppo sostenibile definite dal presente Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico può assoggettare alla disciplina della perequazione urbanistica, di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005, le aree di trasformazione e gli ambiti comunque destinati alla riqualificazione degli assetti insediativi.

2. La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dal presente Piano e dal Regolamento Urbanistico ; tale distribuzione tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio, nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

## **Art. 55 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

---

1. Il P.S., definisce le caratteristiche dimensionali delle previsioni insediative, conformemente agli obiettivi posti e le riassume nelle tabelle di ciascuna U.T.O.E. in cui è suddiviso il territorio comunale, riportate all'art. 57 delle presenti N.T.A..

2. La valutazione del fabbisogno insediativo, a quanto richiamato dell'Art. 66 delle N.T.A. del P.T.C., è basata sui seguenti elementi:

- differenza fra la domanda di abitazioni e offerta ;
- valutazione di riordino urbanistico connesse all'obiettivo di riequilibrio e qualificazione della zona sud;
- valutazione conseguente agli "svincoli" di alcuni alberghi dimensionalmente non più gestibili e chiusi da più di cinque anni.

3. Il P.S. esprime il fabbisogno insediativo previsto, ferme restando le disposizioni agli artt. 48 e 54 delle presenti N.T.A. e fatto salvo l'obbligo di garantire i servizi di approvvigionamento idrico, di depurazione, smaltimento rifiuti e approvvigionamento energetico.

4. Il dimensionamento insediativo del P.S. è articolato secondo le categorie funzionali individuate dalla L.R. 1/2005 e dal P.T.C.:

- a) Residenziale.
- b) Industriale/Artigianale.
- c) Commerciale (fino alla media struttura di vendita).
- d) Turistico/Ricettiva.
- e) Direzionale.
- f) Commerciale (Grande struttura di vendita).

5. Il dimensionamento delle funzioni elencate al comma 4 è espresso in Superficie utile lorda (S.u.l.), salvo che per la funzione turistico/ricettiva, espressa in numero di posti letto.. E' fatto salvo il disposto dell'art. 56 in relazione al dimensionamento commerciale.

6. Il Regolamento Urbanistico specificherà le modalità per la conversione del parametro volumetrico in mq di superficie utile lorda (s.u.l.), ai

fini della valutazione per il prelievo delle quantità dal dimensionamento delle U.T.O.E.

7. Ogni modifica al dimensionamento insediativo del vigente P.S. è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- privilegia il recupero del patrimonio esistente in luogo del nuovo consumo di suolo;
- è commisurata alle più recenti dinamiche demografiche, sociali ed economiche;
- è subordinata alla valutazione ~~integrata~~ degli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana, secondo la vigente legislazione nazionale e regionale;
- è contestuale a valutazioni finalizzate a valorizzare e/o incrementare la dotazione delle attrezzature pubbliche e dei servizi.

#### **Art. 56 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI**

---

1. Stante l'analisi qualitativa e quantitativa dell'odierno stato di attuazione dello standard, effettuata come approfondimento del quadro conoscitivo e riassunta nell'elaborato denominato "*Analisi dello stato di attuazione dello Standard urbanistico di P.R.G.*", il P.S. definisce le caratteristiche dimensionali delle previsioni di spazi per attrezzature e servizi, conformemente all'art. 68 del vigente P.T.C., agli obiettivi generali previsti all'art. 2 e al Tit. II e fermo restando quanto disposto all'art. 53 delle presenti norme.

2. In relazione alle attrezzature e ai servizi sociali, il P.S.:

- conferma le attuali strutture adibite a funzioni istituzionali, quali pubblica amministrazione, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sanità, sport, verde, aree di relazione e di sosta;
- esperiti accertamenti specifici sul sistema sanitario-ospedaliero, conferma il ruolo dell'Ospedale di Pescia come struttura per l'intera Valdinievole;
- conferma, quale riferimento essenziale del territorio comunale in relazione al sistema giudiziario, il Tribunale e la Procura di Pistoia, nonché gli uffici di Monsummano e Pescia.

- prevede la formazione del *Nuovo Polo* per la razionalizzazione ed il potenziamento del sistema scolastico comunale.

3. In relazione alle attrezzature e servizi per le imprese, il P.S.:

- descrive e quantifica all'art. 57 le previsioni per il commercio, la distribuzione e le attività direzionali, distinguendole per le U.T.O.E. di appartenenza, attribuendo il dimensionamento commerciale previsto sulle Tabelle alla superficie di vendita del fabbisogno afferente alle nuove previsioni di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, fermo restando che la grande struttura di vendita è dimensionata su voce a se stante;

- prevede il soddisfacimento della domanda privilegiando gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento in sito o la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, anche attraverso le *aree di recupero* previste sulla Tav. P13;

- potenzia le aree atte alla costituzione di nuove *polarità urbane*, necessarie allo sviluppo socio-urbanistico della città, attraverso i *progetti speciali*. A tal fine, per assicurare un'equilibrata rete dei servizi sul territorio e, in parte, per riqualificare l'area di previsione denominata *Porta Ovest*, il fabbisogno destinato alla distribuzione commerciale è prevalentemente localizzato fra le U.T.O.E. nn. 8, 9 e 10.

4. Il P.S., conformemente all'indirizzo di cui all'art. 68 comma 2 lett. a) del vigente P.T.C., individua la dotazione unitaria per abitante di spazi per attrezzature pubbliche, riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi nella Tabella denominata *Standard unitario allo stato attuale e a completamento delle previsioni di P.R.G.* allegata all'elaborato di cui al comma 1.

## TITOLO VIII: LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

### Art. 57 - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

---

1. Si definiscono *Unità Territoriali Organiche Elementari*, di seguito definite U.T.O.E., le parti del territorio comunale riconoscibili per la loro ragionevole organicità e relativa autonomia.
2. Il P.S. determina la dimensione territoriale delle U.T.O.E. mediante i perimetri rappresentati sulla Tav. P12.
3. Sulle tabelle di cui ai successivi commi, per ogni U.T.O.E. in cui è suddiviso il territorio comunale, il P.S. definisce la capacità insediativa in termini di dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, di principali funzioni ospitabili, di infrastrutture e servizi.
4. La capacità insediativa definita al precedente comma è determinata e resta valida entro la dimensione territoriale dell'U.T.O.E. di competenza, fatta salva l'ammissibilità di motivate riallocazioni ~~fra le U.T.O.E. 5, 6, 7, 8, 9 della medesima~~, *alle seguenti condizioni:*
  - fra U.T.O.E. contigue;
  - attuabile nei sistemi insediativi definiti all'art. 47;
  - fino ad un *incremento o decremento* massimo ~~del complessivamente non superiore al 10% di~~ per ciascuna U.T.O.E..
5. Le previsioni di trasformazione in ciascuna delle U.T.O.E. riportate sulla Tav. P13 sono subordinate alla valutazione ~~integrata~~ degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, secondo le disposizioni del Tit. II, Capo I della L.R. 1/2005 e s.m.i.
6. Ogni azione di trasformazione che incide sulle risorse essenziali del territorio è subordinata alle

seguenti prescrizioni, ferme restando le disposizioni all'art. 54 delle presenti norme:

- piena accessibilità ai sistemi della mobilità e del verde urbano;
- concorrenza alla prevenzione e al recupero dal degrado ambientale o alla valorizzazione dei sistemi e assetti territoriali;
- opere di difesa del suolo, ove necessario;
- messa in sicurezza del suolo (secondo le indicazioni delle "Indagini geologico-tecniche", richiamate nei Titoli IV e V delle N.T.A.);
- approvvigionamento idrico e depurazione;
- gestione dei rifiuti solidi;
- disponibilità di energia e promozione del risparmio energetico;

7. Il fabbisogno dimensionale previsto per le U.T.O.E. tiene conto del completamento delle previsioni del P.R.G. che comportano nuovo consumo di suolo (interventi di trasformazione che incidono sulle risorse territoriali, ad esclusione degli interventi di sostituzione edilizia).

8. I parametri dimensionali indicati nelle Tabelle delle U.T.O.E. possono subire variazioni in funzione del Quadro Legislativo (standard), fatte salve le disposizioni all'art. 6, commi 9 e 10 delle presenti norme.

9. Ai fini del dimensionamento previsto dalle disposizioni del presente articolo si definisce:

a. "Superficie Utile Lorda (di seguito S.U.L.) da nuovo consumo di suolo" la s.u.l., come definita dal Regolamento edilizio conseguente a trasformazioni che impegnano superficie libera;

b. "S.U.L. da recupero": la s.u.l., come definita dal Regolamento edilizio, conseguente a trasformazioni del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di:

b.1 Restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

b.2 Sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi *volumetrici* eccedenti ~~il 20% del volume esistente, come definito~~ *le addizioni funzionali, come definite* all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i.

b.3 Ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile o incrementi *volumetrici* eccedenti ~~il 20% del volume esistente, come definite~~ *le addizioni funzionali, come definite* all'art. 79, comma 2 lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e s.m.i. , fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso.

c. "Superficie per attività produttive": la s.u.l. come definita sul Regolamento edilizio, afferente al patrimonio esistente o al fabbisogno con destinazione industriale o artigianale, ad esclusione delle attività artigianali non moleste che possono essere integrate nel tessuto urbano.

d. "Superficie per attività commerciali": la superficie di vendita del patrimonio edilizio commerciale esistente o del fabbisogno a destinazione commerciale, come definita nel Regolamento edilizio e realizzata mediante interventi:

d.1 che determinano nuovo consumo di suolo;

d.2 di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile alla funzione commerciale;

d.3 sostituzione edilizia con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti ~~il 20% del volume esistente adibito~~ *le addizioni funzionali, come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e smi adibiti* alla funzione commerciale;

d.4 ristrutturazione urbanistica con contestuale modifica della destinazione d'uso dell'immobile verso la funzione commerciale o incrementi eccedenti ~~il 20% del volume esistente adibito~~ *le addizioni funzionali, come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) num. 3) della L.R. 1/2005 e smi adibiti* alla funzione commerciale, fermo restando che sul dimensionamento incide solo ed esclusivamente la parte eccedente il volume esistente o il volume oggetto di modifica della destinazione d'uso, mentre non incidono sul dimensionamento le addizioni funzionali delle attività esistenti.



e. “Superficie per ristorazione”: la s.u.l., come definita dal Regolamento edilizio, afferente al patrimonio edilizio commerciale esistente o al fabbisogno commerciale specificamente destinata alla somministrazione e consumo di cibi e bevande, realizzata secondo le tipologie d’intervento esposte ai precedenti punti d1, d2, d3, d4.

f. “Posti letto alberghieri”: i posti letto esistenti o del fabbisogno a destinazione turistico/ricettiva.

10. Il Regolamento Urbanistico effettua il prelievo dal dimensionamento previsto conformemente all’art. 8 del Regolamento Regionale 9 Febbraio 2007 n. 3 (3/R), tenuto conto, nei casi di modifica della destinazione d’uso degli immobili e/o incremento volumetrico, della sola parte modificata nell’uso e/o incrementata.

11. Le trasformazioni “da nuovo consumo di suolo” ad eccezione dei casi previsti dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e s.m.i. e per l’incentivazione agrituristica, sono localizzabili solo all’interno dei “sistemi insediativi”.

12. Il P.S. individua le seguenti dieci U.T.O.E. che caratterizzano il territorio di Montecatini:

U.T.O.E. 1 - Pianacci (221,92 ha);

U.T.O.E. 2 - Nievole (142,50 ha);

U.T.O.E. 3 - Tre colli (526,35 ha);

U.T.O.E. 4 - Montecatini Alto (251,36 ha);

U.T.O.E. 5 - Montecatini est (94,09 ha);

U.T.O.E. 6 - Montecatini centro (160,42 ha);

U.T.O.E. 7 - Montecatini ovest (97,14 ha);

U.T.O.E. 8 - Marruota-Salsero (105,41 ha);

U.T.O.E. 9 - Biscolla (119,94 ha);

U.T.O.E. 10 - Punta Sud (47,31 ha).

13. Le dieci U.T.O.E. coprono la superficie totale del Territorio Comunale, equivalente a circa 1.766,44 ha..

14. Nelle U.T.O.E. elencate al comma 12, il P.S. persegue l’equilibrata distribuzione delle attrezzature e dei servizi, in ragione della popolazione insediata e/o insediabile, compatibilmente con la struttura fisica, morfologica e tipologica del territorio.

15. La lettura dei parametri destinati a standard ex D.M. 1444/68, anche distinta per U.T.O.E., è stata svolta su strumento informatico, secondo le modalità

indicate sull'allegato denominato "*Analisi dello stato di attuazione dello Standard urbanistico di P.R.G.*", che fa parte dell'aggiornamento di quadro conoscitivo del presente P.S..

16. In attuazione all'indirizzo contenuto all'art. 68 del P.T.C. e considerato altresì il livello qualitativo e quantitativo di standard conseguito sul territorio comunale, il P.S. definisce in 24 mq/ab la quantità minima inderogabile da osservare nel Regolamento Urbanistico per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi.

17. La quantità indicata al precedente comma è così articolata:

- Attrezzature Scolastiche: 4,5 mq/ab
- Attrezzature Collettive: 4 mq/ab
- Spazi pubblici attrezzati 12 mq/ab
- Parcheggi 3,5 mq/ab

*18. In attuazione dell'indirizzo all'art. 55 comma 7 primo punto in elenco, la capacità insediativa afferente alla s.u.l. da recupero stabilita sulle tabelle del dimensionamento delle U.T.O.E., è da ritenersi come quantità indicativa, ammettendosene l'esubero mediante prelievo dalla s.u.l. da nuovo consumo di suolo, nel rispetto della capacità insediativa complessiva delle singole funzioni ivi espresse*

Art. 58 - U.T.O.E. 1, PIANACCI

---

1. L'U.T.O.E. 1, "Pianacci" comprende l'intero sistema collinare nord, sovrastante l'U.T.O.E. 2 (Nievole), fino al confine comunale.

2. È zona arborata e boscata, ben caratterizzata e descritta nel "Quadro Conoscitivo" e soggetta a sostanziale tutela conservativa, sulla quale è prevista la redazione del "Piano Collinare Paesaggistico".

3. Nell'U.T.O.E. 1 il P.S. non prevede sostanziale incremento demografico e insediativo, fatto salvo una prudenziale percentuale relativa a possibili piccole ristrutturazioni di interni dei volumi esistenti.

4. Entro il perimetro dell'U.T.O.E. definita al comma 1 sono fatte salve le disposizioni indicate al Titolo VI delle presenti Norme ("Il paesaggio e il territorio rurale").

5. Vi sono consentite azioni coerenti con le disposizioni del Capo IV, Tit. III della L.R. 1/2005 e s.m.i. e del relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R e s.m.i..

**6. Obiettivi e previsioni:**

a) E' prevista la conservazione e la valorizzazione arborea, arbustiva e del sistema viario.

b). Ogni trasformazione è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Paesistico della Collina.

c). Nelle more per l'approvazione del suddetto Piano (PPC) sono ammesse, fatti salvi gli interventi previsti dalla vigente disciplina regionale per le attività agricole, opere fino alla ristrutturazione edilizia dei manufatti edilizi. In merito agli assetti infrastrutturali delle zone agricole e boschive, dei ciglionamenti, delle opere afferenti alla viabilità e dell'assetto idrogeologico sono consentiti limitati interventi volti a soddisfare puntuali esigenze, sempreché ciò non determini un'alterazione significativa dell'assetto originario.

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

1. L'U.T.O.E. 2, "Nievole" comprende il sistema di valle intorno al corso della Nievole. Confina con l'U.T.O.E. 1 a nord e con l'U.T.O.E. 3 a sud.
2. Saranno consentiti interventi limitatamente ai fenomeni insediativi già in atto, integrando e articolando la viabilità locale, così da chiudere le piccole reti viarie di accesso, favorendo anche la formazione di piccoli spazi pubblici a complemento. Il R.U. ne indicherà più precisamente gli sviluppi.
3. E' previsto un incremento delle attrezzature di interesse comune mediante l'ampliamento del Polo Sportivo e la previsione del Centro Equitazione/Ippoterapia, che postulano un incremento del commerciale di circa il 200% rispetto all'attuale dotazione
4. E' altresì previsto un aumento del verde attrezzato e dei parcheggi corrispondente a circa il 150% della dotazione attuale.
5. Gli standard totali passano da 81.580 mq a 309.874 mq, aumentando di circa il 250%.
6. L'incremento dell'attuale densità territoriale, pari a circa il 20%, dovrà essere raggiunto mediante trasformazioni di superficie residenziale "da recupero", corrispondente al 60% del totale insediativo di previsione.
7. Sono ammesse azioni coerenti con le disposizioni del Capo IV, Tit. III della L.R. 1/2005 e s.m.i. e del relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R e s.m.i..
8. *Obiettivi e previsioni:*
  - a) È un territorio a cui è affidato il riequilibrio generale, con l'impegno ad un riscatto delle condizioni di subordinate anche funzionale a cui è stato fino ad oggi condannato. Le azioni prescritte per questa promozione sono affidate al nuovo Parco, al Polo Sportivo, al Centro di Equitazione e Ippoterapia e alla delocalizzazione dell'allevamento di suini. b) Dovrà anche essere previsto un insediamento di edilizia economica e popolare (L. 167/62) la cui collocazione sarà definita in sede di Regolamento Urbanistico.

***9. Indirizzi per la realizzazione del nuovo Parco della Nievole, del Polo Sportivo e del Centro di Equitazione-Ippoterapia:***

Il P.S. fornisce le seguenti direttive al R.U. per le trasformazioni da attuarsi nella zona compresa fra il “Bivio Avaglio” fino alla “strada vicinale del Pino” mediante progetti di iniziativa privata e/o pubblica coordinati dal Comune :

a) Un Nuovo Parco, contiguo e integrato con le strutture sportive caratterizzato da un esteso giardino pubblico contrassegnato da percorsi lungo entrambe le rive della Nievole. I percorsi pedonali saranno accessibili, privi di barriere architettoniche e si accompagneranno a piste ciclabili, aree attrezzate a pic-nic, piazzole di sosta attrezzate nei punti panoramici di maggiore suggestione, percorsi ginnici, spazi per i giochi dei più piccoli, contigui alle murature degli argini, che formano barriere suggestive lungo le rive del fiume.

b) Il Polo sportivo oggi embrionalmente presente con la nuova attrezzatura si configurerà come un centro di attività sportive diversificate, capaci di portare ad una valorizzazione ambientale ed economica. È prevista una integrazione del parcheggio pubblico esistente, con un intervento di riqualificazione architettonica e ambientale.

c) Il centro di Equitazione-Ippoterapia , attrezzatura sportiva specialistica dedicata all'equitazione ludico-sportiva e alla riabilitazione equestre, realizzato in contiguità con il Nuovo Parco ed il Polo sportivo .

**10. Indirizzi per il *Recupero dell'Area “Allevamento Suini” (PR12):*** Al fine di incentivare il trasferimento in altra sede dell'allevamento di suini, il P.S. prevede la perimetrazione dell'area da sottoporre a Piano di Recupero, come previsto sulla Tav. P13. Le destinazioni ammesse nell'ambito del Piano attuativo, previa bonifica sanitaria, sono quelle terziarie e residenziali con precisazione che queste ultime non dovranno superare il 25% della superficie utile. Il R.U. stabilirà le categorie di intervento ammissibili e le funzioni insediabili all'interno delle succitate destinazioni . L'intervento dovrà essere ben inserito nel contesto paesistico., anche con particolare riguardo alle disposizioni previste all'art. 32 comma 4

del PTC per il sottosistema territoriale del paesaggio di appartenenza e all'art. 41 delle presenti norme.

	Unità Misura	2. NIEVOLE		
		Attuale	Progetto	Variazione
<b>Sup. Territoriale</b>	<i>Ha</i>	142,5		
<b>Totale Abitanti</b>	<i>n</i>	602	724	122
<b>Nuclei Familiari</b>	<i>n</i>	270	325	55
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>10.506</b>	<b>20.618</b>	<b>10.112</b>
<i>Da Recupero</i>	<i>mq</i>	0	6.180	6.180
<i>Da Nuovo Consumo di Suolo</i>	<i>mq</i>	0	4.120	4.120
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>32</b>	<b>70</b>	<b>38</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<del><b>COMMERCIALE</b></del>	<del><i>mq</i></del>	<del>535</del>	<del>1.135</del>	<del>600</del>
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	535	1.135	600
<i>Grande struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	<i>n</i>	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>81.580</b>	<b>309.874</b>	<b>228.294</b>
<i>Istruzione</i>	<i>mq</i>	10.433	10.433	0
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>mq</i>	0	61.579	61.579
<i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i>	70.422	176.747	106.325
<i>Parcheggi</i>	<i>mq</i>	725	11.145	10.420
<b>Parco Ippoterapia</b>	<i>mq</i>	0	49.970	49.970

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

## Art. 60 – U.T.O.E. 3, TRE COLLI

1. L'U.T.O.E. "Tre Colli" comprende – da ovest ad est – il Poggio di Montacolle (472,4 m/s.l.m.), Le Prunecce (300 m/s.l.m.), il Poggio alla Guardia (200 m/s.l.m.). Le condizioni attuali si caratterizzano per una viabilità fragile, estremamente segmentata e talvolta senza esiti.

2. Per questa U.T.O.E. il P.S. persegue obiettivi di sostegno alle attività agricole presenti e tutela delle funzioni di presidio ambientale del territorio, mediante la riqualificazione degli insediamenti sparsi la ricostituzione del paesaggio agrario la valorizzazione paesaggistica da attuarsi con il "Piano Paesistico della Collina" (PPC).

3. Obiettivi e previsioni

a) Il R.U. individuerà interventi minimali, volti alla valorizzazione turistico-paesaggistica dell'unità territoriale, anche attraverso la riconnessione di alcune testate stradali.

b) È previsto un incremento dell'attività commerciale corrispondente a circa l'80% della presenza attuale, da orientare di preferenza a destinazioni vocate alla ristorazione .

c) L'incremento previsto dell'attuale densità territoriale, corrispondente a circa il 10%, è determinato esclusivamente attraverso interventi "da recupero".

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

#### Art. 61 – U.T.O.E. 4, MONTECATINI ALTO

1. L'U.T.O.E. "Montecatini Alto" comprende sia l'abitato che l'immediato intorno del centro storico come definito dal Piano Particolareggiato approvato con Del.G.R. n. 1854 del 16 febbraio 1981, sia il nucleo di Vico (a nord) ed il Fosso del Frate, saldandosi a sud-est con l'U.T.O.E. 5.

2. In relazione all'incremento previsto di densità territoriale, corrispondente a circa il 10% della presenza attuale, il P.S. considera:

- un aumento del verde attrezzato corrispondente a circa il 20% della dotazione attuale e un raddoppio della dotazione di parcheggi, che comportano un incremento dello standard complessivo di circa il 10%.

- un incremento del 10 % del commerciale da orientare preferibilmente ad attività connesse alla vocazione turistica dell'unità territoriale .



### *3. Obiettivi e previsioni*

a) È prevista la conservazione rigorosa del nucleo storico, realtà identitaria dell'intero territorio di Montecatini. È opportuno realizzare una "passeggiata-percorso pedonale" così da chiudere l'anello intorno del centro storico.

b) È affrontato il problema dei parcheggi che costituisce ancor oggi un grave problema per la visita e la fruizione del piccolo prestigioso nucleo storico.

c) Al fine di evitare pericolose condizioni di intasamento viario utilizzando percorsi già esistenti – semplicemente da valorizzare – è opportuno fare uno studio di iniziativa pubblica tendente a verificare la possibilità di chiusura dell'anello viario con notevole giovamento della circolazione.

d) Permane la previsione del campeggio, attività che deve essere valorizzata.

e) L'Hotel Paradiso, attualmente in fase di determinazioni definitive da parte delle istituzioni, potrà essere utilizzato come struttura ricettiva e/o terapeutica con caratteristiche sociali, attraverso forme di accordo con gli Enti competenti..

f) Le ipotesi di alloggi da nuovo consumo di suolo dovranno trovare sede nell'area di Vico.

### *4. Indirizzi per l'attuazione del Parco della Funicolare (Progetto Speciale).*

a) Il progetto ha la finalità di riqualificare, tutelare e potenziare il valore ambientale del sistema costituito dall'area fra il percorso medioevale di accesso a Montecatini Alto e la funicolare, altresì individuato sulla Tav. P07 come area 5 e riconosciuto quale elemento areale del Sistema Funzionale per l'Ambiente di Montecatini Terme, come individuato all'art. 12 delle presenti norme.

b) Dovrà essere tenuto conto:

- dei primitivi collegamenti tra l'antico abitato e Montecatini Terme;

- della funicolare, oggi attiva solo nel periodo di apertura delle Terme, e apprezzata quale suggestivo prolungamento nel paesaggio della passeggiata dei Bagni;

- del percorso che unisce Montecatini Alto con Montecatini Terme, il quale parte da via Giosuè Borsi, già via del Casale, formato da una sorta di sentiero in parte costituito da gradoni.

- c) Dovranno essere previsti interventi di conservazione della viabilità pedonale, preferibilmente attraverso metodiche proprie del restauro, anche per quanto riguarda i manufatti di arredo stradale.
- d) Gli interventi previsti non dovranno apportare, di norma, alterazioni al patrimonio arboreo presente, fatti salvi i casi di ripristino conseguente ad abbattimenti o trapianti di patrimonio arboreo alterato, comunque effettuati nel rispetto della vigente disciplina.
- e) Nel perimetro dell'area è vietata ogni edificazione.
- f) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'area dovrà altresì essere tenuto conto del rispetto ai sensi dell'art. 51 del D.P.R. 753 dell' 11 Luglio 1980, fermo restando il divieto di costruzione, ricostruzione e ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi genere a una distanza minore di 15m dall'asse del sistema di trazione.
- g) In prossimità della Stazione Funicolare e sul fronte destro su Via G. Borsi deve essere previsto un parcheggio capace di consentire un maggior utilizzo della funicolare, al fine di sopperire alla mancanza dei parcheggi a Montecatini Alto e favorire chi vorrà impegnarsi in una passeggiata igienica e panoramica scendendo a valle, dopo aver raggiunto la Stazione Funicolare di Montecatini Alto.

	Unità Misura	4. MONTECATINI ALTO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	251,36		
Totale Abitanti	n	785	867	82
Nuclei Familiari	n	352	389	37
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>45.732</b>	<b>51.603</b>	<b>5.871</b>
<i>Da Recupero</i>	<i>mq</i>	0	4.635	4.635
<i>Da Nuovo Consumo di Suolo</i>	<i>mq</i>	0	1.236 <sup>(1)</sup>	1.236
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>192</b>	<b>215</b>	<b>23</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<i>mq</i>	<b>2.562</b>	<b>2.818</b>	<b>256</b>
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	2.562	2.818	256
<i>Grande struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	n	78	85	7
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>77.241</b>	<b>84.352</b>	<b>7.110</b>
<i>Istruzione</i>	<i>mq</i>	1.320	1.320	0
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>mq</i>	57.320 <sup>(2)</sup>	57.320	0
<i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i>	15.131	18.491	3.360
<i>Parcheggi</i>	<i>mq</i>	3.471	7.221	3.750

	Unità Misura	4. MONTECATINI ALTO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	251,36		
Totale Abitanti	n	785	867	82
Nuclei Familiari	n	352	389	37
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>45.732</b>	<b>51.603</b>	<b>5.871</b>
<i>Da Recupero</i>	<i>mq</i>	0	4.635	4.635
<i>Da Nuovo Consumo di Suolo</i>	<i>mq</i>	0	1.236 <sup>(1)</sup>	1.236
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>192</b>	<b>215</b>	<b>23</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<i>mq</i>	<b>2.562</b>	<b>2.818</b>	<b>256</b>
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	2.562	2.818	256
<i>Grande struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	n	78	85	7
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>77.241</b>	<b>84.352</b>	<b>7.110</b>
<i>Istruzione</i>	<i>mq</i>	1.320 <sup>(2)</sup>	1.320	0
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>mq</i>	57.320	57.320	0
<i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i>	15.131	18.491	3.360
<i>Parcheggi</i>	<i>mq</i>	3.471	7.221	3.750

- (1) Il residenziale da nuovo consumo di suolo sarà localizzato a Vico.
- (2) Comprensivo di ~~Parcheggio~~-campeggio e Hotel Paradiso.

#### Art. 62 - U.T.O.E. 5, MONTECATINI EST

---

1. L'U.T.O.E. "Montecatini Est" è compresa fra il confine "Panteraie-Maona" ad ovest e quello ad est di Pieve a Nievole. Oltre alla zona pedecollinare di Montecatini Alto ha una parte edificata in prossimità della "Casina Rossa", e ha una parte sostanziale tutta a nord della "Stazione Mazzoni" con i viali di penetrazione nord che lambiscono la zona termale con funzione di circonvallazione. Comprende anche strutture scolastiche (il liceo scientifico e la scuola alberghiera), nonché la testata della funicolare.

#### 2. Obiettivi e previsioni

a) È prevista una nuova struttura di grande prestigio turistico-convegnistico di tenore ("Palazzo Europa"), con assoluta autonomia di parcheggio e di verde, capace di valorizzare l'intera zona, riproponendo Montecatini Terme quale centro europeo di incontri,

secondo una sua particolare identità, da sempre riconosciuta;

b) A fronte di un incremento della densità territoriale all'incirca del 18% , ottenuta prevalentemente con interventi “da recupero” (80%) in luogo di nuovo consumo di suolo (20%), il P.S. prevede altresì:

- Un incremento delle attività commerciali all'incirca del 35% e dei posti letto alberghieri pari al 45%.

- I parcheggi aumentano del 180%,

- Le strutture per l'istruzione aumentano del 10%, soprattutto conseguentemente alla maggior domanda di didattica alberghiera;

- Gli standard totali aumentano del 107%;

”).

### *3. Indirizzi per l'attuazione del Palazzo Europa (Progetto Speciale)*

a) È uno dei “Progetti Speciali” di valore strategico, finalizzato all'insediamento della funzione convegnistica nella tipologia dei grandi convegni da 500/1500 presenze.

b) Il progetto di Palazzo Europa, per la sua connotazione simbolica e di prestigio, sarà determinato preferibilmente attraverso “concorso internazionale”.

c) La soluzione architettonica dovrà tenere conto dell'orografia e della idrografia del territorio.

d) La redazione architettonica opererà per soluzioni urbanistico/ambientali, progettuali e tecniche sostenibili, concorrenti a garantire la qualità dell'opera e a valorizzare il contesto paesaggistico/ambientale.

e) Il progetto, previa valutazione del fabbisogno, dovrà assicurare la previsione del relativo parcheggio atto a garantire autonomia di stazionamento al complesso.

f) Progetto e realizzazione potranno essere sia di iniziativa privata che pubblica.

### *4. Indirizzi per l'attuazione di Piazza Italia (Progetto Speciale)*

a) Il progetto ha valore strategico in quanto costituisce la “testata” principale di arrivo dalla A11 di Montecatini Terme.

b) Il “Progetto Speciale per Piazza Italia” sarà di iniziativa comunale, privata o mista (project-financing).

c) La riqualificazione dovrà tener conto dei seguenti criteri progettuali:

- Individuazione di congrue soluzioni morfo/tipologiche atte a conferire un nuovo carattere architettonico, anche simbolico di Montecatini “ville d’eau”, nel rispetto della continuità con il patrimonio edilizio esistente sulla piazza .
- Ridefinizione delle quinte prospettive prospicienti sull’invaso urbano costituente la piazza, lasciando qualificati varchi per il sistema viario.
- Ammissibilità delle destinazioni d’uso direzionale, commerciale e residenziale.
- Sono fatti salvi gli ulteriori indirizzi progettuali esposti all’art. 12.

#### *5. Indirizzi per l’attuazione della “Nuova Arcade” (Progetto Speciale)*

a) Il Progetto sarà orientato a superare l’attuale cesura urbana che ha tagliato per decenni la città, condannando la parte meridionale (sottostante la linea del ferro) a un ruolo urbano quasi subalterno.

b) Il Progetto sarà complementare all’interramento della sede ferroviaria (già accolto dal P.T.C.), tenendo conto dei seguenti obiettivi:

- la restituzione di una continuità urbana, oggi di fatto negata e che ha provocato una iniqua gerarchizzazione delle funzioni, delle residenze e della stessa vita di relazione;
- la riappropriazione del resede di superficie costituito dall’attuale “piano del Ferro” e dagli spazi collaterali; da valorizzare quale spazio urbano di grande valore potenziale, con capacità riorganizzative e riaggregative delle due stazioni (stazione Leopoldina e stazione Mazzoni);
- la riqualificazione dell’area anche attraverso la formazione di “architetture urbane” organizzate come nuovo asse a prevalenza commerciale.

c) I nuovi servizi, i nuovi negozi saranno opportunamente miscelati da nuovo verde ad alberi, arbustivo, a tappeto erboso e concepiti con assoluta organicità distributiva e funzionale, nonché con garanzie di grande qualità.

	Unità Misura	5. MONTECATINI EST		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	94,09		
Totale Abitanti	n	3607	4261	654
Nuclei Familiari	n	1.617	1.911	293
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>mq</b>	<b>155.942</b>	<b>182.722</b>	<b>26.780</b>
Da Recupero	mq	0	20.981	20.981
Da Nuovo Consumo di Suolo	mq	0	5.150	5.150
<b>DIREZIONALE</b>	<b>mq</b>	<b>6.640</b>	<b>9.000</b>	<b>2.360</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<b>mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>9.149</b>	<b>12.408</b>	<b>3.259</b>
Fino alla media struttura di vendita	mq	9.149	12.408	3.259
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	<b>n</b>	<b>2.571</b>	<b>3.767</b>	<b>1.196</b>
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>mq</b>	<b>86.576</b>	<b>179.753</b>	<b>93.177</b>
Istruzione	mq	55.564	60.977	5.413
Attrezzature di interesse comune	mq	8.598	11.617	3.019
Verde attrezzato	mq	10.612	13.354	2.742
Parcheggi	mq	11.802	33.805	22.003
<b>Palazzo Congressi</b> (presente nel PRG e confermato)	<b>mq</b>	<b>0</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

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

\*\* Il Progetto Speciale “Nuova Arcade”, che caratterizzerà l'intervento del resede ferroviario fra la Stazione Leopoldina e la Stazione Mazzoni attingerà ai parametri della U.T.O.E. 5, in quanto a “commerciale” e “ristorazione”, per un valore fino al massimo di 1/3 del previsto.

1. L'U.T.O.E. "Montecatini Centro" comprende la zona termale con i suoi stabilimenti, il Parco Termale, le funzioni pubbliche, il sistema alberghiero, le residenze, il commerciale, al di sopra della Ferrovia.

- È interessata completamente dall' A.S.T. ( Ambito di Sviluppo Termale) che ne traccia le linee fondamentali.

2. A fronte di una valutazione d'incremento di densità territoriale corrispondente a circa il 16% rispetto all'attuale, il P.S. prevede:

- Uno sviluppo di circa il 35% della superficie a verde, considerato l'ampliamento del Parco delle Panteraie e della zona della Cava Maona.

- Un incremento dei parcheggi di circa il 10%, così come delle attrezzature di interesse comune.

- Una diminuzione delle attrezzature scolastiche corrispondente a circa il 10% dovuta al trasferimento del servizio nel Nuovo Polo Scolastico previsto nella U.T.O.E. 8.

*3. Obiettivi e previsioni:*

a) Il P.S. valorizza il sistema alberghiero attraverso le disposizioni dell'art. 15.

b) Per quanto concerne l'area interessata all'attività turistica-tempo libero della grotta Maona, il R.U. specificherà le possibili azioni nel rispetto degli obiettivi del sistema funzionale del turismo.

*4. Indirizzi per gli interventi sull'Area "Albergo La Pace"*

a) I possibili interventi potranno riguardare tutto o parte dell'isolato e si caratterizzano per le seguenti azioni:

a.1) il restauro conservativo per il corpo di fabbrica dell'immobile che costituisce la parte storica e che può essere eseguito con intervento diretto, ferma restando la necessità di salvaguardare l'impianto originale e le finiture, privilegiando l'uso di materiali tradizionali. Dovrà altresì essere oggetto di restauro anche il parco dell'albergo e dovrà essere mantenuta la funzione ricettiva-turistica e alberghiera;

a.2) Nell'ambito dell'isolato (v.le IV Novembre/via Amendola) sarà possibile altresì realizzare parcheggi



interrati, a condizione che non alterino la morfologia del parco, per uso esclusivamente connesso all'attività alberghiera, compatibilmente con i pregiudiziali accertamenti geologici, soprattutto in ordine alle acque termali.

*5. Indirizzi per l'attuazione dell' A.S.T. (Ambito di Sviluppo Termale).*

*a) Si definisce Ambito di sviluppo termale (A.S.T.) la porzione del territorio comunale caratterizzata dalla prevalenza della funzione termale e finalizzata al potenziamento dell'offerta turistico/termale, ~~L'area termale denominata Ambito di Sviluppo Termale (A.S.T.),~~ è individuata con apposito perimetro sulla Tav. P13. All'interno dell'A.S.T. gli interventi sono orientati alla tutela e alla valorizzazione della qualità complessiva del contesto di riferimento attraverso:*

*- il potenziamento dei caratteri identitari dell'attività termale e degli elementi funzionali a questa connessi, costituenti il sistema funzionale del turismo di cui all'art. 14 nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 10, 12 e 13;*

*- l'integrazione di funzioni compatibili con l'attività termale;*

*- la riqualificazione del patrimonio esistente e del suo rapporto con il paesaggio termale.*

*A tal fine, all'interno dell'A.S.T. gli interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia sono ammessi solo previa approvazione di Piani Attuativi.*

*b) Il regolamento urbanistico ~~(e fino alla sua approvazione un'eventuale variante al P.R.G.)~~ disciplina gli interventi dell'A.S.T. sulla base delle seguenti disposizioni:*

- Deve essere distinto il patrimonio immobiliare strategico da quello non strategico, tenuto conto del piano industriale.

- Ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 12 e 20 delle presenti norme, devono essere individuate le unità minime di intervento organico dei piani attuativi, che comunque non potranno avere estensione inferiore al singolo stabilimento.

- Dovrà essere redatta un'apposita schedatura degli stabilimenti e degli immobili inclusi nell'A.S.T., definendo una specifica disciplina che tenga conto anche della differenziazione degli edifici ed ambiti a carattere monumentale del compendio, vincolati ai



sensi della vigente disciplina di settore, da quelli privi di tale valenza.

- Sugli edifici termali sottoposti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte II (beni monumentali) identificati sulla Tav. QC 13 del quadro conoscitivo, potranno essere ammessi interventi volti a rendere l'offerta termale e ricettiva adeguata a modificate esigenze di servizi in ambito termale, previo parere della Soprintendenza e a condizione che l'intervento proposto non pregiudichi le caratteristiche dell'immobile subordinate al vincolo diretto.

- Dovranno essere definiti in modo accurato gli ambiti di inserimento di nuovi edifici o di incrementi volumetrici ed a tale scopo perimetrare le aree di possibile inserimento, sempreché compatibili con il dimensionamento del piano strutturale.

- Le funzioni insediabili nell'A.S.T. saranno orientate a permettere un congruo sviluppo del benessere, anche a fini non meramente terapeutici, comprese quelle attività di servizio che possono costituire compendio, quali le attività ludica e commerciale, senza snaturare la componente turistica. A tal fine potranno altresì prevedersi, in quota marginale e contenuta, attività residenziali, purchè mantenute distinte dalle destinazioni propriamente termali e con esse compatibili. Dovrà comunque essere tenuta in debita considerazione la necessità di conservazione delle destinazioni proprie dell'ambito termale che devono essere prima tutelate e poi valorizzate. A tale fine possono prodursi elementi incentivanti per le cure terapeutiche e dovrà permanere su tutto l'ambito termale la possibilità di destinare edifici ed ambiti all'uso termale.

- Stante quanto disposto all'art. 12 delle presenti norme, circa la ricognizione storica del parco termale, la sua espansione dovrà garantire la continuità dei caratteri e della natura del parco esistente non solo sotto il profilo architettonico, ma anche sotto il profilo botanico e della collocazione di ogni opera e struttura verde e attrezzature di servizio destinate ai fruitori del parco.

- Dovrà essere posta particolare attenzione all'esistente bosco delle Panteraie che deve trovare una propria valorizzazione in conseguenza di un eventuale ampliamento del parco termale da

realizzarsi senza soluzione di continuità fra l'attuale parco termale e la sua prevista espansione, a nord del Viale Bustichini.

- Preliminarmente alla redazione dei piani attuativi, dovrà essere effettuato uno specifico studio sul rapporto fra l'area termale e l'U.T.O.E. in cui è inserita, valutandone le condizioni al contorno in ragione di standards, parcheggi, sistema del traffico e gli altri elementi riferiti alla relazione fra le terme e la città.

*6. Indirizzi per il recupero dell'area "ex Lazzi" (PR9-F)*

a) Comprende l'area interessata dalla stazione delle autolinee "Lazzi", dalla Piazza XX Settembre e dalla Piazza Gramsci.

b) La riqualificazione dovrà prevedere le modalità per la realizzazione di parcheggi interrati sotto le piazze sopra indicate e sotto l'area già occupata dalle autolinee Lazzi.

c) Dovrà inoltre prevedersi la riutilizzazione pubblica dell'attuale area Lazzi, stante il previsto interramento della ferrovia. e) Considerata la collocazione del contesto il progetto si caratterizzerà per la forte densità di parcheggi, anche di uso pubblico.

f) Le destinazioni d'uso potranno essere sviluppate per ambiti commerciali e direzionali nonché per servizi. Sarà inoltre consentibile l'inserimento di attività pubbliche o di pubblico interesse, quali, solo a titolo di esempio: uffici postali, sportelli bancari, attrezzature sanitarie, poliambulatori con strutture diagnostiche, ecc.

g) Lo sviluppo verticale dei corpi di fabbrica dovrà prevedere un'altezza massima non superiore a 15 ml.

h) Si potrà intervenire mediante categorie d'intervento non superiori alla ristrutturazione urbanistica

i) La riqualificazione è attuata mediante intervento diretto, previa approvazione del progetto dalla Giunta Comunale, corredato da convenzione nei casi in cui l'attuazione sia di iniziativa privata.

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

## Art. 64 - U.T.O.E. 7, MONTECATINI OVEST

1. L'U.T.O.E. 7, "Montecatini Ovest" confina a est con il comune di Massa e Cozzile, lungo il torrente Borra; è attraversata dalla via Lucchese, dalla Ferrovia e a nord comprende l'insediamento residenziale più recente.

2. A fronte di una valutazione d'incremento della densità territoriale, costituita da circa il 10% rispetto all'attuale, il P.S. prevede:

- Un incremento della funzione residenziale corrispondente a circa il 10% rispetto all'esistente, costituito per il 65% circa da s.u.l. di recupero e per il residuo 35% da s.u.l. di nuovo consumo di suolo.
- Un incremento della funzione commerciale corrispondente a circa il 7% dell'esistente.
- Un aumento complessivo dello standard di circa il 10%, caratterizzato dall'aumento dei parcheggi (15% circa), delle attrezzature d'interesse comune (20% circa) e, in misura minore poiché ampiamente presente, del verde attrezzato (2% circa).

### 3. Obiettivi e previsioni:

a) Si tratta di un'area strategica per la riqualificazione dell'intero territorio comunale, anche per la

previsione della più importante arteria del nuovo sistema stradale sud (Strada Meridiana della Borra).

b) È previsto il nuovo “Polo ludico” ricompreso nel relativo Piano di Recupero.

c) Lungo la nuova strada nord-sud è prevista una importante pista ciclo-pedonale (greenways) sulla sponda sinistra della Borra.

#### *4. Indirizzi per il recupero dell'Area Playfull (PR1-F)*

a) Questa zona si caratterizzerà per lo sviluppo di attività ludico-sportive, connesse all'Ippodromo Sesana. Si tratta dell'area che si sviluppa principalmente in direzione nord-sud fra la Nuova Strada Meridiana della Borra, le Stalle dell'Ippodromo e il costruito, . In questa zona potranno essere inserite strutture fisse o mobili, con interventi finalizzati alla valorizzazione del plesso sportivo ed alla dotazione di strutture e servizi per i fruitori.

b) La riqualificazione dell'area è ammessa attraverso titolo diretto per interventi fino alla sostituzione edilizia e piano attuativo per interventi di categoria superiore alla sostituzione edilizia.

c) Gli interventi si caratterizzano per le seguenti azioni:

- E' ammesso l'inserimento di nuove strutture nell'ambito di categorie d'intervento subordinate a piano attuativo, come disposto alla lett. b).

- Potranno essere previste destinazioni commerciali la cui quota non dovrà superare il 20% del totale delle funzioni presenti.

#### *5. Indirizzi per l'attuazione dell'Area Porta Ovest (Progetto Speciale)*

a) Obiettivo del progetto è la creazione di una “pausa” urbana, un giardino, una macchia di verde, recuperando almeno in parte l'area, attualmente afferente al supermercato, ~~da ricollocare altrove~~; su questa nuova superficie verde potrebbe essere rimontato (per “anastilosi”) e ricomposto il portico della chiesa del Digny.

b) ~~Il progetto~~ della sistemazione dell'area Nuova Porta Ovest, *previa idonea valutazione del rapporto fra le funzioni ivi insediate e l'U.T.O.E. di riferimento*, potrà ~~essere confermata una prevedere interventi di qualità architettonica integrati con la progettazione degli spazi aperti, di categoria fino alla~~

*ristrutturazione urbanistica, con riorganizzazione della volumetria e modifica della capacità commerciale edificatoria residuale esistenti, di qualità architettonica, non superiore al 35%*

*c) Preliminarmente alla redazione del progetto dovranno altresì essere effettuate idonee valutazioni sulla necessità di reperimento dello standard urbanistico, dei parcheggi, sul sistema del traffico e sugli altri elementi riferiti alla relazione fra la Porta Ovest e la Città.*

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

	Unità Misura	7. MONTECATINI OVEST		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	97,14		
Totale Abitanti	n	4128	4605	477
Nuclei Familiari	n	1.851	2.065	214
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>mq</b>	<b>204.970</b>	<b>226.600</b>	<b>21.630</b>
Da Recupero	mq	0	12.514	12.514
Da Nuovo Consumo di Suolo	mq	0	7.134	7.134
<b>DIREZIONALE</b>	<b>mq</b>	<b>2.336</b>	<b>2.510</b>	<b>174</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<b>mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>5.522</b>	<b>5.923</b>	<b>401</b>
Fino alla media struttura di vendita	mq	5.522	5.923	401
Grande struttura di vendita	mq	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	<b>n</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>mq</b>	<b>260.357</b>	<b>286.382</b>	<b>26.025</b>
Istruzione	mq	2.472	2.472	0
Attrezzature di interesse comune	mq	6.942	8.352	1.410
Verde attrezzato	mq	215.381	219.589	4.208
Parcheggi	mq	35.562	40.969	5.407
Polizia di Stato	mq	0	15.000	15.000

1. L'U.T.O.E. 8, Marruota/Salsero comprende il triangolo territoriale fra la Ferrovia e l'Autostrada A11. Si tratta di una Unità Territoriale Strategica per il riequilibrio funzionale-urbanistico del Comune, insieme alla contigua U.T.O.E. di "Biscolla".

2. A fronte di una valutazione d'incremento di densità territoriale costituita da circa il 14% rispetto all'attuale, il P.S. prevede:

- Un incremento della funzione residenziale corrispondente al 13% dell'attuale, ottenuto per l'80% da interventi da recupero e per il residuo 20% da interventi di nuovo consumo di suolo.

- Un incremento della funzione commerciale corrispondente al 51% dell'attuale, da ottenersi prevalentemente attraverso riconversione d'uso o riallocazione della distribuzione. Il P.S. prescrive di assegnare alla "ristorazione" una quota parte corrispondente al 25% del predetto incremento di funzione commerciale.

- Un incremento dello standard complessivo costituito dal 43% rispetto alla dotazione attuale, dovuto:

- all'aumento delle attrezzature scolastiche per il 158% rispetto alla dotazione attuale e costituenti il 42% dell'incremento di standard complessivo;
- all'aumento delle attrezzature di interesse comune per il 48% della dotazione attuale e costituenti l'11% dell'incremento complessivo di standard;
- all'aumento del verde attrezzato per il 10% circa della dotazione attuale e costituente il 12% dell'aumento complessivo di standard;
- all'aumento dei parcheggi per il 60% della dotazione attuale e per il 35% del totale complessivo di standard.

### *3. Obiettivi e previsioni*

a) Il riequilibrio di questa area consegue alla riqualificazione delle sei previsioni di "recupero" sottoelencate:

- PR2 – *Polo Ricreativo-Sportivo.*
- PR3 - *"Area Kartos";*



- ~~PR4~~ *Polo Didattico*”;

- PR5 *Ex Incom*;

- PR6 *Nievoletta*,

- PR7 *Ex legnami*;

- PR10 *Palaterme*.

b) Nelle aree elencate alla precedente lettera vi si prevedono:

- la riorganizzazione tempo libero-sport contigua all’Ippodromo, tendente anche a sanare alcuni aspetti sociali di degrado che caratterizzano l’area da qualche tempo (PR2);

- la proposizione di un nuovo ambito da destinare a “centro multifunzionale” (commerciale, direzionale, residenziale) destinato alla riqualificazione dell’area Kartos e al trasferimento e razionalizzazione di alcune scuole, atte a costituire il nuovo “*Polo Scolastico*”, da realizzarsi attraverso la disciplina di cui all’art. 54 bis.

- la riorganizzazione di alcuni sistemi di piccola-media distribuzione;

- la razionalizzazione ricettiva del sistema Palaterme con adeguate attrezzature di parcheggio;

#### *4. Indirizzi per il recupero dell’Area ad Attività Ricreative Sportive (PR2-F)*

a) Si tratta di un’area già assestata, di fatto, intorno alle attività educative, formative e di tempo libero, cresciute intorno all’impegno della Chiesa esistente. Si pone il problema di armonizzare quanto è già presente con altre attività da implementare.

b) In questa zona potranno essere inserite strutture fisse o mobili, con interventi rivolti alla valorizzazione del plesso sportivo ed alla dotazione di strutture e servizi per i fruitori.

c) I possibili interventi potranno riguardare tutto o parte dell’isolato, e si caratterizzeranno per le seguenti azioni:

- Si interverrà con il Piano di Recupero per interventi superiori alla sostituzione edilizia.

#### *5. Indirizzi per il recupero dell’Area Kartos / ~~Polo Scolastico~~ (PR3)*

a) Si tratta di un’area già interessata da attività produttiva oggi sottoutilizzata (~~Kartos~~), ~~attorno alla quale è andato formandosi un quartiere prettamente residenziale eterogeneo la cui soluzione di continuità è costituita unicamente dall’attiguo plesso scolastico, che il P.S. ritiene idonea alla costituzione in zona~~

~~rappresentativa, capace di accogliere attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico. Inoltre, la movimentazione scolastica consiglia di riorganizzare in un unico “polo” la funzione didattica presente anche in altre U.T.O.E., liberando il centro dal pesante pendolarismo. Ciò consentirà di unificare vari servizi, eliminando diseconomie pubbliche e private.~~

b) ~~Nell’area L’area potrà essere applicata~~ *si presta la disciplina delineata all’art. 54bis, entro la quale perseguire l’equa distribuzione dei diritti edificatori delle proprietà interessate dagli interventi, tenuto conto delle condizioni fisiche delle aree, delle prescrizioni e dei vincoli derivanti dalla vigente legislazione e dagli strumenti sovraordinati, nonché dal perseguimento dell’interesse pubblico a costituirsi in zona rappresentativa, capace di accogliere attività da centro civico, con uffici, attività di business, studi, residenza. Può costituire un segnale urbano importante, ad esempio mediante una “piastra edilizia” sollevata da terra e da alcuni volumi ben verticalizzati (“torri”). La Kartos è stata insediata in questo ambito costituendo un nucleo attorno al quale è andato formandosi un quartiere prettamente residenziale, la cui soluzione di continuità è costituita unicamente dall’attiguo plesso scolastico.*

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

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

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

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



~~dell'ambito dovrà essere destinata alla riqualificazione ed ampliamento del plesso scolastico.~~

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

~~— l'eventuale suddivisione in comparti di trasformazione, costituenti i settori minimi d'intervento;~~

~~— le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie ammissibili;~~

~~— le categorie d'intervento ammissibili per ogni eventuale comparto di suddivisione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto~~

~~— la disciplina per la realizzazione degli standard;~~

~~— l'eventuale disciplina per il trasferimento dei diritti edificatori;~~

~~— l'ammissibilità di attuazione in tempi differenziati delle previsioni di ogni comparto eventualmente incluso nel presente ambito.~~

~~— altre disposizioni ritenute congrue per la definizione delle trasformazioni.~~

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

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

*La necessità di liberare dal centro (zona alberghiera) il pesante pendolarismo e la movimentazione scolastica consiglia di riorganizzare in un unico "polo" la funzione. Ciò consentirà di unificare vari servizi, eliminando diseconomie pubbliche e private.*

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

*- La ristrutturazione edilizia ex Legge regionale vigente, per tutte le aree e fabbricati del complesso nell'ambito delle destinazioni esistenti, che potrà essere attuata con intervento diretto;*

*- La ristrutturazione urbanistica ex Legge regionale vigente, per gli interventi con l'inserimento di nuove strutture da attuarsi tramite piano di recupero. Il piano di recupero, che per le sue finalità riguarda una zona ad attività scolastica di interesse pubblico, dovrà contenere le superfici coperte, fermo restando il rispetto delle superfici permeabili e la dotazione di parcheggi. Potranno edificarsi nuovi corpi di fabbrica,*

*comunque destinabili alle attività direttamente o indirettamente connesse all'attività scolastica, in ampliamento a quelli esistenti.*

**6. Indirizzi per il recupero dell'Area Ex Incom (PR5):**

a) Si tratta di un'area attualmente eterogenea, ma caratterizzata dallo stabilimento ex-Incom recentemente convertita in "Sala Bingo", con attività ludiche.

b) Il P.R. dovrebbe dare un assetto più ordinato e definitivo, ove sia prevista anche attività commerciale, attesa la verifica dei posti macchina.

c) le destinazioni d'uso potranno essere sviluppate per ambiti commerciali e artigianali di servizio ; potranno altresì permanere altre destinazioni diverse assentite in precedenza;

d) lo sviluppo dei corpi di fabbrica da presentarsi nel piano di recupero, dovrà prendere atto della vicinanza dell'autostrada e pertanto nuovi edifici non potranno insistere a distanza inferiore a ml 15 dalla stessa.

e) la dotazione di standard dovrà tenere conto della necessità di mantenere ambiti a verde e parcheggi con messa a dimora di cortine di verde ininterrotte.

**7. Indirizzi per il recupero dell'Area della Nievoletta (PR6-F):**

(fra l'A11, via del Gallo, via della Nievoletta, via di Camporcioni)

a) Si tratta di un'area con attività mista e piccola residenza. Sarà ridisegnata, caratterizzandola con parcheggio e attività commerciale specializzata con strutture di vendita. Importante sarà il disegno del verde in fregio all'Autostrada.

b) Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie d'intervento ammissibili per l'area oggetto di riqualificazione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto

c) Lo sviluppo dei corpi di fabbrica (da ristrutturare o da nuove volumetrie), dovrà prendere atto della vicinanza dell'autostrada e pertanto nuovi edifici non potranno insistere a distanza inferiore a ml 20 dalla stessa, mentre le aree a parcheggio potranno insistere fino a 5 ml dall'autostrada. Lo sviluppo dei corpi di fabbrica dovrà essere caratterizzato da altezze non superiori ai 12 m;

d) La dotazione di standard dovrà tenere conto della necessità di mantenere ambiti a parcheggio. Dovrà essere previsto anche un parcheggio ad uso pubblico con 400 posti auto.

***8. Indirizzi per il recupero dell'Area ex Legnami (PR7):***

(A11, via di Camporcioni, via della Nievoletta e via dello Zizzolo).

a) La zona, a nord della A11 e sotto il Fosso della Nievolina, si presta ad essere riqualificata, completando l'intero fuso nord, contiguo all'autostrada. Si caratterizzerà per attività artigianali/commerciali, ove la produzione si accompagnerà alla vendita. Il suo sviluppo disomogeneo richiede un riassetto che dovrà attuarsi nell'ambito delle destinazioni esistenti, senza implementare quelle residenziali, ma con indicazione di destinare ad attività artigianali quelle esistenti.

b) Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie d'intervento ammissibili per l'area oggetto di riqualificazione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto, fermo restando che è consentito procedere con intervento diretto nell'ambito dei volumi esistenti e nell'ambito del completamento delle aree non edificate, secondo la normativa del previgente PRG

c) le destinazioni d'uso potranno essere sviluppate per ambiti commerciali ed artigianali di tipo non molesto; potranno altresì permanere altre destinazioni diverse assentite in precedenza;

d) lo sviluppo dei corpi di fabbrica da presentarsi nel piano di recupero, dovrà essere caratterizzato da altezze non superiori 12 ml;

e) la dotazione di standard dovrà tenere conto della necessità di mantenere ambiti a verde e parcheggi.

***9. Indirizzi per il recupero dell'Area Palaterme (PR10-F)***

a) Questa zona si caratterizza per lo sviluppo di attività sportive, connesse al Palazzetto dello sport ed alle piscine comunali. Cresciuta in modo eterogeneo, necessita di un ridisegno organico che la riconduca ad immagine unitaria, confermando e realizzando un Parcheggio anche interrato capace di corrispondere

all'utenza concomitante dalle diverse funzioni (Palasport, Piscine, ecc.). Il P.R. dovrà dare ordine al verde di superficie con un qualificato disegno unitario. Per la potenzialità intercomunale dell'area può essere previsto un parcheggio/deposito bus, con relative strutture di pertinenza.

b) In questa zona potranno essere inserite strutture fisse o mobili, con interventi finalizzati alla valorizzazione del plesso sportivo ed alla dotazione di strutture e servizi per i fruitori.

c) Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie d'intervento ammissibili per l'area oggetto di riqualificazione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto, fermo restando che dovrà tenersi conto della necessità di incrementare la dotazione di parcheggi.

	Unità Misura	8. MARRUOTA/SALSERO		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	105,41		
Totale Abitanti	n	6118	6954	836
Nuclei Familiari	n	2.743	3.118	375
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>282.838</b>	<b>320.948</b>	<b>38.110</b>
Da Recupero	<i>mq</i>	0	28.607	28.607
Da Nuovo Consumo di Suolo	<i>mq</i>	0	6.304	6.304
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>5.840</b>	<b>8.840</b>	<b>3.000</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>14.354</b>	<b>14.354</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<i>mq</i>	<b>11.526</b>	<b>17.455</b>	<b>5.929</b>
Fino alla media struttura di vendita	<i>mq</i>	11.526	14.955	3.429
Grande struttura di vendita	<i>mq</i>	0	2.500	2.500
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	n	217	217	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>149.519</b>	<b>214.062</b>	<b>64.543</b>
Istruzione	<i>mq</i>	17.015	44.105	27.090
Attrezzature di interesse comune	<i>mq</i>	14.192	21.117	6.925
Verde attrezzato	<i>mq</i>	81.096	89.125	8.029
Parcheggi	<i>mq</i>	37.215	59.715	22.500

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

## Art. 66 - U.T.O.E. 9, BISCOLLA

---

1. L'U.T.O.E. 9, "Biscolla" è da considerarsi strategica nelle previsioni del P.S., ai fini del generale riequilibrio territoriale. Confina a nord con l'Autostrada A11, a sud con la nuova "Camporcioni", con il confine comunale verso Massa e Cozzile, con l'U.T.O.E. 10.

2. A fronte di una valutazione d'incremento di densità territoriale costituita da circa il 7% rispetto all'attuale, il P.S. prevede:

- Un incremento della funzione residenziale corrispondente a circa il 35% della dotazione esistente, da realizzare al 40% attraverso interventi di recupero dell'esistente e al 60% attraverso nuovo consumo di suolo.
- Un incremento della funzione industriale/artigianale corrispondente a circa il 12% della dotazione esistente.

- Un incremento della funzione commerciale corrispondente a circa il 20% della dotazione esistente.

- Un aumento complessivo dello standard di circa il 425% della dotazione esistente, costituito all' 83% dalle nuove previsioni di verde attrezzato, al 7% dalle nuove previsioni di parcheggi, al 3% dalle previsioni di attrezzature comuni e al 7% dalle previsioni di Deposito/Stoccaggio.

### *3. Obiettivi e prescrizioni:*

a) È l'area a cui sono affidati nuovi ruoli urbani, a partire dal grande recupero della ex-discarica convertendola in un Parco Urbano (parte a Giardino, Labirinto, Vasche d'acqua) di circa 15 ettari (150.000 mq), bastando da sé a riportare la qualità della vita in una zona considerata, ad oggi, in subordine alla Montecatini sopra la Ferrovia e l'A11.

b) Vi si prevede un importante insediamento artigianale, così da dare nuovo impulso e nuova qualificazione a quell'attività.

c) Dovrà anche essere previsto un insediamento di edilizia economica e popolare (L. 167/62) la cui collocazione sarà definita in sede di Regolamento Urbanistico.

d) Aumentano i parcheggi e si allocano nuovi servizi di interesse comune.

### *4. Indirizzi per l'attuazione del Parco di Biscolla (Progetto Speciale): Il parco dovrà essere previsto tenuto conto delle seguenti linee progettuali:*

a) Costituzione, previa bonifica del suolo, di uno o più sopraelevazioni con funzione di belvedere sull'area circostante, da realizzare sull'attuale terrazzamento denominato *La Montagnola*, con funzione altresì di base operativa per la salvaguardia dell'integrità fisica ed idraulica del territorio.

b) Recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente, ivi incluso l'edificio dell'inceneritore, da destinare a centro servizi del nuovo parco e, in parte, a funzioni commerciali da vocare, di preferenza, alla ristorazione. c) Interrelazioni con la città attraverso il collegamento ad una rete infrastrutturale gerarchicamente organizzata, costituita da:

- *Greenways* da porre preferibilmente lungo i corsi d'acqua principali e da collegare alla rete della mobilità ecoturistica;

- Contigua viabilità di progetto sul lato est, costituente la connessione ambientale privilegiata per l'accesso al parco, previa formazione di idonei spazi a parcheggio e messa a dimora di idonee alberature;
- Riqualificazione e valorizzazione delle attuali connessioni esistenti sul torrente Borra (passerelle).

d) Il progetto può svilupparsi correlando, entro il perimetro di previsione, due o più specie di parchi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il *parco paesaggistico*, il *parco-giardino* o il *parco-passeggiata*.

#### *5. Indirizzi per il recupero dell'Area ex Sugherificio (PR8)*

a) Con la dismissione del Sugherificio si pone il problema della conversione dell'area. Qui è prevista un'attività artigianale che verrà a trovarsi in area privilegiata fra l'A11 e la testata del Nuovo Parco di Biscolla. L'area sarà inoltre facilmente raggiungibile anche per la contigua nuova "Strada Meridiana della Borra".

b) L'articolazione della nuova attività artigianale dovrà avere soluzione architettonicamente omogenea ed assolutamente qualificata, evitando frammentazioni e disomogeneità tipologiche.

c) Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie d'intervento ammissibili per l'area oggetto di riqualificazione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto, tenuto conto dei seguenti elementi prescrittivi:

- le destinazioni d'uso potranno essere sviluppate per ambiti artigianali, anche di servizio. Saranno inoltre ammesse destinazioni direzionali e commerciali, con queste ultime limitate al 25% dell'intero intervento;
- lo sviluppo dei corpi di fabbrica da presentarsi nel piano di recupero, dovrà essere caratterizzato da altezze non superiori 12 ml;
- la dotazione di standard dovrà tenere conto della necessità di mantenere ambiti a verde e parcheggi. Pertanto, oltre al rispetto delle superfici permeabili, dovrà prevedersi la installazione di una cortina ininterrotta di alberi e un congruo numero di



parcheggi la cui previsione dovrà permettere di rendere autonomo il plesso rispetto al quartiere.

	Unità Misura	9. BISCOLLA		
		Attuale	Progetto	Variazione
Sup. Territoriale	Ha	119,94		
Totale Abitanti	n	976	1043	67
Nuclei Familiari	n	438	468	30
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>43.157</b>	<b>58.092</b>	<b>14.935</b>
Da Recupero	<i>mq</i>	0	5.425	5.425
Da Nuovo Consumo di Suolo	<i>mq</i>	0	8.594	8.594
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>168</b>	<b>200</b>	<b>32</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>21.835</b>	<b>24.665</b>	<b>2.830</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<i>mq</i>	<b>2.191</b>	<b>2.600</b>	<b>409</b>
Fino alla media struttura di vendita	<i>mq</i>	2.191	2.600	409
Grande struttura di vendita	<i>mq</i>	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	n	0	120	120
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>50.196</b>	<b>263.012</b>	<b>212.816</b>
Istruzione	<i>mq</i>	0	0	0
Attrezzature di interesse comune	<i>mq</i>	46.375	52.117	5.742
Verde attrezzato	<i>mq</i>	3.564	179.474	175.910
Parcheggi	<i>mq</i>	258	16.421	16.163
Deposito/Stoccaggio	<i>mq</i>	0	15.000	15.000

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

#### Art. 67 - U.T.O.E. 10, PUNTA SUD

1. L'U.T.O.E. 10, "Punta sud" è l'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a



sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio, sia per le previsioni di interesse collettivo indicate dal P.S., quali:

2. A fronte di una valutazione d'incremento di densità territoriale costituita da circa il 10% rispetto alla densità attuale, che tuttavia risulta esigua, il P.S. prevede:

- Un incremento della funzione residenziale pari al 27% circa della dotazione attuale, costituita da circa il 70% da residenziale da recupero e per il residuo 30% da residenziale da nuovo consumo di suolo.

- Circa un raddoppio della funzione commerciale, rispetto alla dotazione esistente.

- Un aumento dello standard urbanistico complessivo pari a circa il 160% rispetto all'attuale, costituito per il 95% dalle previsioni di verde attrezzato, per il 2,5% circa dallo sviluppo delle attrezzature d'interesse comune e per il residuo 2% dallo sviluppo dei parcheggi.

### *3. Obiettivi e previsioni:*

Particolare connotazione e qualificazione è data dal PR11 ("Tiro al Volo") che prevede nuove infrastrutture sportive, nonché strutture per un Polo espositivo-mostra/mercato; infine, il "Parco Sud" nel triangolo conclusivo sud (ove esiste una linea elettrica A.T.), di cui è prevista una intensa messa a dimora di alberi.

### *4. Indirizzi per il recupero dell'Area "Ex Tiro A Volo" (PR 11)*

a) Comprende un'area in fregio alle attuali costruzioni riconosciute dal CONI, con attuale uso sportivo e di ristorazione.

b) Nel Recupero sono da prevedere nuove attrezzature sportive nonché strutture per un polo espositivo- mostra/mercato, la cui iniziativa può essere "pubblico-privata" o anche "privata".

c) In questa zona potranno essere inserite strutture fisse o mobili con interventi finalizzati alla valorizzazione del plesso sportivo-espositivo-mostra/mercato.

d) I possibili interventi riguarderanno l'intero perimetro dell'area di recupero o lotti funzionali della stessa, mediante l'edificazione dei corpi di fabbrica nel rispetto della dotazione di standard in ordine agli

ambiti di verde e dei parcheggi. Il parcheggio pubblico non potrà essere inferiore al 50% della previsione totale dei posti auto e bus. L'intervento dovrà caratterizzarsi per unitarietà e qualità progettuale; potrà articolarsi anche in due stralci.

Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie d'intervento ammissibili per l'area oggetto di riqualificazione ed i casi in cui le trasformazioni urbanistico/edilizie conseguano sulla base di un piano attuativo o di titolo diretto, fermo restando che il recupero dovrà tenere conto di quanto è in via di definizione col "Protocollo d'Intesa" relativamente alla S.P. Camporcioni, come richiamato nell'Art. 5 delle presenti N.T.A.

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

	Unità Misura	10. PUNTA SUD		
		Attuale	Progetto	Variazione
<b>Sup. Territoriale</b>	<i>Ha</i>		47,31	
<b>Totale Abitanti</b>	<i>n</i>	88	98	10
<b>Nuclei Familiari</b>	<i>n</i>	39	44	4
<b>RESIDENZIALE</b>	<i>mq</i>	<b>2.266</b>	<b>2.884</b>	<b>618</b>
<i>Da Recupero</i>	<i>mq</i>	0	374	374
<i>Da Nuovo Consumo di Suolo</i>	<i>mq</i>	0	206	206
<b>DIREZIONALE</b>	<i>mq</i>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	<i>mq</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE</b>	<i>mq</i>	<b>548</b>	<b>1.100</b>	<b>552</b>
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	548	1.100	552
<i>Grande struttura di vendita</i>	<i>mq</i>	0	0	0
<b>TURISTICO/RICETTIVO</b> (Posti letto)	<i>n</i>	0	0	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	<i>mq</i>	<b>115.834</b>	<b>302.829</b>	<b>186.995</b>
<i>Istruzione</i>	<i>mq</i>	0	0	0
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>mq</i>	0	4.364	4.364
<i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i>	115.834	295.831	179.997
<i>Parcheggi</i>	<i>mq</i>	0	2.634	2.634

## **TITOLO IX: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

### **Art. 68 - CARATTERI GENERALI**

---

1. Il Piano Strutturale persegue il miglioramento della mobilità in generale, sia sul proprio territorio comunale, sia nella rete provinciale e regionale con:

- rete ferroviaria

- rete stradale così articolata:

a) grandi direttrici nazionali e regionali

b) direttrici primarie di interesse regionale

c) viabilità a servizio dei sistemi locali

2. Alla permanenza della A11, si prende atto del previsto nuovo casello in località Vasone che si collegherà alla S.P. Camporcioni. In questo senso, il P.S. prevede la “Nuova strada Meridiana della Borra”. Sono confermate tutte le direttrici nazionali e regionali, le direttrici primarie di interesse regionale, la viabilità a servizio dei sistemi locali, con particolare attenzione alla viabilità di interesse comunale, soprattutto per la zona più necessitata dalle U.T.O.E. n. 8 e n. 9; il tutto nel rispetto della funzione principale della S.P. Camporcioni.

### **Art. 69 - LA NUOVA STRADA MERIDIANA DELLA BORRA**

---

1. La Nuova Strada Meridiana della Borra si innesta alla via Lucchese attraverso la via Forini e proseguendo in direzione della “tettoia” del Bocciodromo da ricostruire in prossimità e da lì lungo il torrente Borra sottopassando la Ferrovia ov'è già un varco oggi non utilizzato e ampliandolo per quanto necessario, scende parallela tra il Borra e gli impianti

dell'Ippodromo; proseguendo lungo il torrente sottopassa l'autostrada A11 e la strada di collegamento verso il comune contermine, lambisce il fianco ovest del Nuovo Parco di Biscolla fino a concludersi, sottopassando la "Provinciale Camporcioni" nella "rotonda comunale" che rammaglia la viabilità sud.

## Art. 70 - LA FERROVIA E IL SUO INTERRAMENTO

---

Il Piano Strutturale recepisce il contenuto dell'art. 75 comma 3 del vigente P.T.C.

2. Il P.S. recepisce altresì:

*a)* il "Protocollo d'Intesa" 17 marzo 2003 per il potenziamento della tratta ferroviaria Pistoia-Lucca, sottoscritto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Pistoia e altri;~~ed~~

*b)* il Protocollo d'intesa del 17.11.2008 firmato a Pistoia dalla Regione Toscana, da Ferrovie dello Stato e dal Ministero dei Trasporti, quale stralcio minimo funzionale per il raddoppio della tratta Pistoia – Montecatini Terme utilizzando l'infrastruttura esistente;

*c)* *gli ambiti di salvaguardia previsti dall'art. 9, c.4 del P.I.T.*

3. La tratta urbana di Montecatini Terme, col suo interrimento, con la conservazione e la valorizzazione delle Stazioni Leopolda e Mazzoni, consentirà una "ricucitura urbana" attesa da decenni.

4. La rete ferroviaria resta la prima e fondamentale infrastruttura per la mobilità nel territorio comunale. La sua funzione è confermata ed esaltata a nuovi ruoli dal presente Piano Strutturale.

5. È previsto l'interramento della Ferrovia nella tratta comunale al fine di restituire la doverosa continuità al territorio.

6. L'interramento prevede la simultanea realizzazione di un parcheggio scambiatore alla testata della "Stazione Mazzoni", nonché l'intera riorganizzazione di superficie del resede ferroviario ed il relativo adeguamento funzionale, secondo le indirizzi disposti

all'art. 62 comma 5, anche in ottemperanza all'art. 78 comma 2 del vigente P.T.C..

7. Nello studio del Progetto Speciale, valutando il problema con il quadro trasportistico provinciale è da considerare l'ipotesi di ripristino - con varianti - della Tramvia Monsummano/Montecatini/Pescia, per la quale esistono voti e istanze raccolte in Atti, presenti fra gli Allegati alla relazione.

9. Sono previste infrastrutture puntuali in prossimità delle aree ferroviarie, congruentemente al "Piano Provinciale dei Trasporti".

10. Il P.S. individua nel "Parcheggio Stazione Mazzoni" la localizzazione per la funzione di interconnessione fra le diverse modalità di trasporto anche ai fini di un effetto benefico sull'accessibilità all'area urbana.

11. Il Progetto Speciale "La Nuova Arcade" è da considerarsi un intervento qualificante e strategico sia per suturare superfici urbane oggi incomunicanti, sia, ancor più, per realizzare una nuova "asta urbana" di grande valenza funzionale, commerciale e culturale, capace di inciso rinnovamento dell'immagine della città.

## **Art. 71 - INFRASTRUTTURE DI AREA**

---

1. Congruentemente con le indicazioni dell'Area Infrastrutture/Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali R.T., in attesa del sotto attraversamento ferroviario dell'abitato di Montecatini, il P.S. pone le condizioni per la migliore utilizzazione delle "aree connesse":

- a) parcheggio scambiatore della "Stazione Mazzoni"
- b) migliore utilizzazione funzionale dei volumi afferenti al servizio ferroviario.
- c) Per i "link urbani" di sopra attraversamento della A11, il Regolamento Urbanistico approfondirà le modalità organizzative ai sensi delle normative tecniche vigenti.

2. Resta comunque confermato al fine di ricucire il territorio comunale dalla grave cesura costituita dall'asta autostradale che il P.S. prevedrà i

soprattraversamenti attrezzati con la formula del project financing.

3. Anche nella prospettiva della realizzazione del nuovo Casello Autostradale in località Vasone (Comune di Buggiano) il Regolamento Urbanistico porrà particolare attenzione alla viabilità secondaria della zona sud, rendendo il reticolo viario comunale più indipendente possibile dal tracciato della “Camporcioni”.

4. In Sono altresì confermate quali infrastrutture di area l'ippodromo, lo stadio, i due palazzi dello sport e le strutture congressuali Presenti alla data della delibera di adozione della presente variante.

5. Il P.S., nel confermare piazze e giardini pubblici esistenti e ferma restando la precisazione dei medesimi in sede di Regolamento Urbanistico, implementa inoltre l'attenzione per il verde e i parcheggi, come stabilito nei commi successivi..

6. Per il verde, si sottolinea la previsione di tre nuove grandi aree a verde pubblico, finalizzata a portare lo standard del verde pubblico, con l'esclusione dell'area termale e del parco ippoterapico, dai 42 mq/abitate dell'attualità ai 61 mq/abitate di progetto con un incremento di circa mq. 615.200, ovvero il 70% della dotazione attuale :

a) il Parco di Biscolla (ex discarica)

b) il Parco della Nievole

c) l'estensione del Parco Panteraie-Maona

6. Per i Parcheggi, il P.S. prevede un congruo aumento nella parte centrale della città che porta la superficie a parcheggio da circa mq. 112.000 a circa mq. 197.000, con un incremento di circa il 75% dell'attuale dotazione e che dovrà inoltre caratterizzarsi per le seguenti tre nuove strutture:

a) il Terminal-Bus di prossima apertura con 800 posti-macchina di cui 700 ad uso pubblico;

b) il Kursaal con 460 posti-macchina di cui 132 ad uso pubblico in corso di costruzione;

c) l'area Lazzi con circa 400 posti previsti nel Piano di Recupero.

7. Il P.S. inoltre conferma la dotazione di “strutture sovracomunali” (attuali o di previsione), quali la Caserma dei VV.FF., il Commissariato di Polizia (per parte della Valdnievole), il Comando Finanza, la

**zona Protezione Civile, Liceo Scientifico, Istituto Alberghiero (a carattere provinciale), Eliporto.**



## TITOLO X: SALVAGUARDIE

### Art. 72 - MISURE DI SALVAGUARDIA

---

1. Fino all'approvazione del R.U., le attività edilizie ed urbanistiche, sono disciplinate dal vigente PRG e relative varianti, fatte salve le disposizioni di cui ai seguenti articoli.
2. Il Piano Strutturale conferma come misure di salvaguardia le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.
3. Sono altresì confermate come misure di salvaguardia le disposizioni di cui all'art. 36 del PIT e dalla normativa prevista al Titolo II Capo III e al Capo IV del PTC, nonché la disciplina relativa al sistema funzionale per l'ambiente ed allo Statuto dei Luoghi delle presenti norme.
4. Alle infrastrutture viarie di progetto si applicano le salvaguardie specificate negli articoli 68, 69, 70, 71 delle presenti Norme.
8. Le salvaguardie si applicano a tutti gli atti urbanistici ed edilizi successivi all'adozione del presente Piano Strutturale.
9. Restano esclusi dalle salvaguardie gli interventi relativi ad opere di pubblica utilità o di pubblico interesse, nonché le istanze di intervento diretto presentate prima dell'adozione del P.S. ed approvate dalla Commissione edilizia, nonché i piani urbanistici attuativi e loro varianti, e/o ogni altro atto di pianificazione urbanistica, individuati nell'elenco a seguire:
  - a) Piano attuativo ex Imbottigliamento Terme proprietà Comune per allargamento Mercatino Grocco, su area oggetto di transazione Comune Terme con cessione dell'area da destinarsi a tale ambito;
  - b) Piano di Recupero Cinema Teatro Verdi, per l'area attualmente perimetrata dalla recinzione;
  - c) Piano di lottizzazione località Casina Rossa; Via

Mammianese primo e secondo stralcio, come perimetrato nel PRG vigente;

d) Piano di Recupero, proprietà Pellegrini Via dei Martiri, come perimetrato nel PRG vigente;

e) Piano Unitario Concordato ex Tiro a Volo, come perimetrato nel PRG vigente;

f) Piano Unitario Concordato Area Kursaal, come perimetrato dal PRG vigente.

10. I Piani di Recupero e i Progetti Speciali che non sono in contrasto con il Piano Strutturale, possono essere approvati prima del R.U., fatto salvo l'art. 39 della L.R. 5/1995 e s.m.i..

11. Le misure di salvaguardia del PS, della durata massima di tre anni, sono operanti dal momento dell'adozione del P.S. e sino all'approvazione del regolamento urbanistico.