

**COMUNE DI MONTECATINI TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA



**VARIANTE N.1 AL PIANO STRUTTURALE 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

Variante al P.T.C. 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**

(Modifiche all'art. 15 delle N.T.A.):

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - DICHIARAZIONE DI SINTESI**

(L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 - Art. 27)

**Sindaco**

*Dr. Giuseppe Bellandi*

**Assessore all'Urbanistica**

*Avv. Davide Ferretti*

**Responsabile del procedimento**

*Arch. Mario Damiani*

**Garante della comunicazione**

*Arch. Fabio Ciliberti*

**Gruppo di progettazione**

*Arch. Mario Damiani*

*Arch. Fabio Ciliberti*

*Sig.ra Clara Lazzeretti*

**Valutazione Ambientale Strategica**

*ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:*

*Arch. Riccardo Luca Breschi*

**ALLEGATO "M"**

**Giugno 2012**

**ADOZIONE**

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

**APPROVAZIONE**



<b>INDICE:</b>	
1. RIFERIMENTI NORMATIVI .....	4
2. DICHIARAZIONE DI SINTESI .....	5
3. SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO.....	5
4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PS.....	6
5. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO E MODALITA' CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI SONO STATE INTEGRATE NELLA VARIANTE N.1 AL PS.....	7
<i>Modifiche alla Variante adottata con Del.C.C. n. 100/2011, conseguenti alle risultanze delle consultazioni e alle osservazioni pervenute:</i> .....	14
6. MOTIVAZIONI E SCELTE DI PIANO ANCHE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VAS .....	17

# 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è disciplinato in Regione Toscana con la L.R. 10/2010. Tale norma recepisce la disciplina in materia contenuta nel D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano prese in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Il presente procedimento di VAS è avviato dal proponente a seguito dell'iter di verifica di assoggettabilità alla VAS avviato contestualmente all'avvio del procedimento di formazione della Variante e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi relativi al procedimento di VAS.

*Direttiva 2001/42/CE* con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

*D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.* (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea disciplinando VIA e VAS.

*L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i.* (in particolare L.R. 69/2010) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS.

*Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R* "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza).

*L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 e s.m.i.* "Norme per il governo del territorio".

*Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011*, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali".

*L.R. 6/2012* "Modifica alla legge regionale 12 febbraio, N.10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di impatto ambientale VIA e di valutazione di incidenza). Modifiche alla

## 2.DICHIARAZIONE DI SINTESI

Il presente documento costituisce la dichiarazione di sintesi di cui all'art. 27 comma 2 della LR 10/2010. Esso contiene la descrizione:

- del processo decisionale seguito;
- delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
- delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- delle motivazioni e delle scelte di piano e di programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di Vas.

La dichiarazione di sintesi, insieme al provvedimento di approvazione del piano o programma ed al parere motivato, costituisce la decisione finale ai sensi dell'art.28 comma 1 della LR 10/2010. Essa deve essere pubblicata sul BURT a cura dell'autorità procedente, con l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano o programma approvato e del rapporto ambientale, comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio e di tutta la documentazione istruttoria relativa al piano o programma.

## 3. SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

I soggetti coinvolti nel procedimento sono di seguito definiti a seguito di DCC n.78 del 30/09/2010 e sue integrazioni:

*Proponente (P)*: Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Montecatini Terme

*Autorità Competente (AC)*: Giunta Comunale

*Autorità Procedente (AP)*: Consiglio Comunale

*Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)*:

- Regione Toscana
- Provincia di Pistoia
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) Dipartimento provinciale
- Azienda Sanitaria Locale (ASL) Zona Valdinievole

- Autorità di Bacino (AdB) Arno
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia
- Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio
- Soprintendenza B.A.A.A.S.
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- ATO Rifiuti
- ATO Acque
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua energia elettrica, gas
- Comuni limitrofi: Massa e Cozzile, Pieve a Nievole, Buggiano, Serravalle P.se, Marliana, Ponte Buggianese.

La redazione del Documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla Vas , del Documento preliminare, del Rapporto ambientale, della Sintesi non tecnica è stata effettuata dall' ATP "Montecatini 2011" , capogruppo arch. Riccardo L. Breschi.

## 4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PS

Gli obiettivi fondamentali della Variante n.1 al PS possono essere così sintetizzati:

- **OBIETTIVO 1: Adeguamenti del Piano alle discipline sovraordinate:** L.R. 1/2005 e s.m.i.; relativi Regolamenti regionali di Attuazione - P.I.T. - P.T.C; adeguamento degli elaborati del P.S. sotto il profilo geomorfologico, idraulico e sismico alle disposizioni del Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005;
- **OBIETTIVO 2: Migliorare la gestione dello sviluppo termale:** Completa rivisitazione e riformulazione dei contenuti dell'art.63 delle N.T.A. del Piano Strutturale in relazione al Piano di Recupero dell'area termale (PRAT) che è stato ridefinito come Piano di Sviluppo dell'area termale al fine di favorire processi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio termale con il conseguente rilancio e potenziamento della competitività nell'offerta dei servizi turistico termali della città;
- **OBIETTIVO 3: Innovare la disciplina della dinamica alberghiera:** Modifiche normative all'art. 15 delle vigenti NTA. del P.S : "Disciplina della dinamica alberghiera" per agevolare gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive esistenti e per modificare la disciplina del mutamento di destinazione d'uso delle strutture alberghiere non attive al fine di evitare situazioni di prolungato degrado e per favorire processi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e della qualità insediativa.

Il raggiungimento di questi obiettivi è stato messo in relazione ad un contestuale adeguamento del quadro conoscitivo del PS. I documenti di Vas hanno contribuito in modo sostanziale alla definizione del

quadro ambientale di riferimento, si sono coordinati con i documenti della valutazione integrata ed hanno costituito la base su cui impostate e verificate le scelte di Piano. Nel paragrafo seguente si dà conto del percorso decisionale e della sua integrazione con le diverse tappe del procedimento di valutazione ambientale strategica. Si ricorda infine che alla variante al PS era in origine connessa anche una variante al PRG che ha successivamente seguito un proprio percorso: il documento preliminare di Vas era infatti rivolto ad entrambi i piani.

## **5. PROCESSO DECISIONALE SEGUITO E MODALITA' CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI SONO STATE INTEGRATE NELLA VARIANTE N.1 AL PS**

L' avvio del procedimento di formazione della Variante n.1 al PS fu deliberato con atto della Giunta Comunale n. 184 del 12.05.2011.

Alla Delibera di avvio del procedimento era allegato ai sensi dell'art.22 LR 10/2010 il **Documento per la Verifica preliminare dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, che è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) al fine di acquisirne il parere come previsto dalla LR 10/2010.

In fase di consultazione per la Verifica di assoggettabilità alla VAS sono pervenuti i seguenti Contributi:

- Autorità di Bacino del Fiume Arno (prot. 2132 del 25/05/2011)
- Dipartimento provinciale ARPAT di Pistoia (prot. 3826 del 07/06/2011)
- Provincia di Pistoia (prot. 83016 del 13/06/2011)
- Regione Toscana (prot. A00GRT/151643/N.60.20 del 14/06/2011)
- Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio (prot. 5711/VI/004 del 20/06/2011)

In modo particolare il contributo della Regione Toscana sosteneva che la Variante in oggetto non poteva essere classificata tra le modifiche minori di cui all'art. 5 c. 2 lettera b.bis della LR10/2010 e concludeva affermando che non vi erano "sufficienti elementi per poter escludere la Variante da una valutazione degli effetti ambientali di maggior dettaglio (VAS) da condursi all'interno del Rapporto Ambientale".

Considerati i contributi pervenuti e tenuto conto degli indirizzi legislativi della Regione Toscana in materia di Valutazione ambientale (fondati sul superamento della Valutazione Integrata e su una più ampia e diffusa applicazione della Valutazione Ambientale Strategica), la Giunta Comunale, in qualità di Autorità competente, concluse la verifica di assoggettabilità con la decisione di sottoporre la Variante n.1 del PS alla VAS (atto n 289 del 11 Agosto 2011)

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, è stato allegato a tale deliberazione il **Documento preliminare di Vas**, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010, che ha avviato il processo di Valutazione Ambientale Strategica riguardante la Variante n.1 al Piano Strutturale del Comune di Montecatini Terme e la correlata Variante al Piano Regolatore Generale

Il Documento preliminare di VAS è stato inviato ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), in data 16 Agosto 2011, prot. 30429. A seguito dell'invio sono pervenuti all'Autorità competente e al Proponente i pareri dei seguenti enti:

1. Consorzio di bonifica del Padule di Fucecchio (acquisito al prot. n. 32274 del 31/08/2011)
2. Autorità di Bacino del Fiume Arno (acquisito al prot. n. 32858 del 05/09/2011)
3. Dipartimento provinciale ARPAT di Pistoia (acquisito al prot. n. 36242 del 29/09/2011)
4. Regione Toscana, Settore pianificazione territoriale (trasmesso via fax il 03/10/2011)

Si riporta un quadro sintetico dei contributi pervenuti, indicando le modalità con cui questi sono stati recepiti nel Rapporto Ambientale e negli elaborati del Piano.

#### **Consorzio di bonifica del Padule di Fucecchio**

Il Consorzio ricordando proprie precedenti richieste e valutazioni ha chiesto disposizioni per assicurare la piena accessibilità ai corsi d'acqua, anche ai mezzi ed alle macchine operatrici usualmente utilizzate nelle opere di manutenzione degli argini e degli stessi corsi d'acqua.

Le indicazioni del Consorzio di Bonifica sono state recepite inserendo all'art.12 comma 6 del PS la specificazione che qualsiasi intervento sui corsi d'acqua non deve pregiudicare l'accessibilità agli stessi per le necessarie opere di pulizia e manutenzione.

#### **Autorità di Bacino del Fiume Arno**

L'Autorità di Bacino ricordava la proroga al 31/12/2011 della vigenza delle misure di salvaguardia del Progetto di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico". Inoltre l'AdB rinnovava la richiesta di attivazione delle procedure ex NTA del PAI già avanzate con comunicazione prot. dell'AdB n. 280/2006 e ricordava la possibilità di attivare il supporto tecnico previsto dall'art.35 del PAI.

I geologi incaricati della redazione degli elaborati geologico-tecnici delle Varianti, hanno verificato il rapporto tra i contenuti del Piano Stralcio "Bilancio Idrico" e delle relative salvaguardie con i contenuti delle Varianti e delle norme generali del PS, in modo particolare con l'art. 33.

In merito alla richiesta dell'adeguamento degli strumenti urbanistici alle procedure del PAI è stato fatto presente che è in corso di redazione il primo Regolamento Urbanistico del Comune e che pertanto le procedure sopra richiamate sarebbero state attivate sulla base dei contenuti di detto strumento a seguito della sua adozione.

#### **Dipartimento provinciale ARPAT di Pistoia**

ARPAT ha fatto presente che non avrebbe rilasciato alcun parere, in quanto, nella propria "Carta dei servizi e delle attività", quella di "supporto tecnico ai comuni per la VAS" è identificata al rigo n. 116 come "attività istituzionale non obbligatoria", che pertanto può essere svolta da ARPAT solo se inclusa nel Piano Annuale delle attività.

#### **Regione Toscana:**

La Regione, nel ritenere il documento preliminare chiaro ed efficace, ha fornito indicazioni per l'implementazione del Rapporto Ambientale nel modo seguente:



- Specificare le azioni del PS riferite al punto "1.2 Incrementare la qualità del sistema insediativo" riguardanti gli aspetti di sostenibilità, in merito al risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile (FER). Specificare come le NTA della Variante al PRG prevedono l'attuazione dell'obiettivo di risparmio energetico e di uso di FER.
- Approfondire la coerenza con gli obiettivi del PIT, in merito a perequazione, sostenibilità ambientale e salvaguardia delle fragilità ambientali. Specificare le modifiche alle NTA delle Varianti relative alla sostenibilità ambientale e prevedere misure di mitigazione e correzione piuttosto che di salvaguardia della fragilità territoriale.
- Approfondire le criticità attuali del sistema di depurazione e della rete fognaria del Comune di Montecatini Terme, fornire chiarimenti sull'efficacia degli interventi contenuti nel piano dell'ente gestore e sui tempi di realizzazione. Definizione di ulteriori misure di sostenibilità da adottarsi nell'ambito della Variante in oggetto connesse al risparmio idrico, alla raccolta e riutilizzo di acque meteoriche e alla compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (recupero dei volumi).
- Esporre e analizzare gli effetti significativi a supporto delle valutazioni sintetiche effettuate nella matrice proposta. Valutazione della compatibilità delle nuove costruzioni rispetto alla presenza di reti elettriche (inquinamento elettromagnetico), compatibilità con la classificazione acustica delle aree. Definire misure di mitigazioni e/o prescrizioni per gli interventi in caso di potenziale rischio.
- Chiarire lo stato di formazione del PAC e indicare se sono previsti insieme agli interventi contingibili illustrati anche interventi strutturali per limitare l'inquinamento dell'aria.
- Impostare il progetto del sistema di monitoraggio come indicato nel contributo regionale (Indicatori significativi per la misurazione degli obiettivi ed il controllo degli effetti negativi; misure di monitoraggio e controllo degli effetti negativi con eventuali meccanismi di retroazione; raccolta dati e elaborazione indicatori per la valutazione degli impatti; periodicità di redazione di rapporti di monitoraggio e di definizione delle misure correttive da adottare; individuazioni dei soggetti, le responsabilità, i ruoli e le risorse finanziarie per il monitoraggio).

Le indicazioni della Regione Toscana sono state recepite nel Rapporto ambientale e negli elaborati della Variante come a seguire:

- Dettagliando le azioni delle Variante in merito a risparmio energetico e utilizzo di FER e indicando nel paragrafo 2.2 , in relazione all'Azione 1.2 - *Incrementare la qualità del sistema insediativo*, gli adeguamenti normativi apportati alle Varianti (anche in termini di performance e target), richiesti per i recuperi e per le nuove urbanizzazioni per il conseguimento dell'obiettivo di risparmio energetico e utilizzo di FER.
- Specificando nel paragrafo 3.1 - *Rapporto con altri piani e programmi* le modifiche introdotte nelle norme al fine di garantire la coerenza esterna con gli obiettivi del PIT e del PTC, in merito a perequazione, sostenibilità ambientale e salvaguardia delle fragilità ambientali, e specificando nel paragrafo 2.2 - Obiettivi le conseguenti modifiche alle NTA in relazione alle Azioni 1.1 e 1.2.

- Approfondendo nel paragrafo 3.2, sotto il titolo " Acqua-Depurazione", le attuali capacità ricettive degli impianti di depurazione tenuto conto degli accordi sottoscritti dai Comuni della Valdinievole nel 2010 per la gestione del sistema della depurazione nella fase transitoria. Facendo un quadro dello stato di attuazione degli interventi strutturali previsti per la depurazione dell'area della Valdinievole e del distretto del cuoio e per la realizzazione delle opere relative al sistema fognario di Montecatini per risolverne le attuali criticità. Specificando nel paragrafo 2.2, le modifiche alle NTA delle Varianti relative alle ulteriori misure per la sostenibilità ambientale, come compensazione e mitigazione degli effetti delle Varianti, connesse al risparmio idrico, alla raccolta e riutilizzo di acque meteoriche e alla compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (recupero dei volumi).
- Illustrando nel paragrafo 3.5 in modo discorsivo, come previsto, la valutazione e l'analisi degli effetti significativi, a supporto delle valutazioni sintetiche effettuate nella matrice. Aggiungendo tra gli aspetti oggetto di valutazione anche la compatibilità delle nuove costruzioni rispetto alla presenza di reti elettriche (inquinamento elettromagnetico) e rispetto all'indicazione del Piano di classificazione acustica. Definendo al paragrafo 3.8 misure di mitigazioni e/o prescrizioni per gli interventi in caso di potenziale rischio.
- Chiarendo nel paragrafo 3.2, sotto il titolo " Aria. Inquinamento atmosferico" le misure contingibili e strutturali previste nel Comune e l'iter seguito del Piano di Azione Comunale adottato dal Comune di Montecatini e da altri Comuni con il Protocollo di Intesa tra Regione Toscana e ANCI il 15/04/2003, ratificato con accordi di programma 2007/2010. Nello stesso paragrafo si fece presente che la postazione di rilevazione dei valori di PM 10 non era più la centralina posta in Via Merlini sul territorio comunale ma, in attuazione della delibera Giunta Regionale n^1025/2010, dal 01.01.2011 la centralina di riferimento per il Comune di Montecatini Terme era divenuta quella posta in Via Piaggia nel Comune di Capannoni (Lucca).
- Impostando il sistema di monitoraggio nel paragrafo 3.8 con le caratteristiche indicate nel contributo regionale.

Sulla base delle indicazioni pervenute, ed a seguito del lavoro di approfondimento del quadro conoscitivo ed in modo specifico del quadro ambientale di riferimento, furono redatti in via definitiva il **Rapporto Ambientale** ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010 e la **Sintesi non Tecnica** ai sensi dell'art. 24 comma 4 della stessa LR 10/2010.

Nel Rapporto Ambientale sono stati valutati gli impatti significativi negativi e positivi sull'ambiente, connessi con gli obiettivi e le azioni della variante al PS e sono state proposte le necessarie misure di mitigazione, compensazione e monitoraggio.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.100 del 19.11.2011 è stata adottata la **Variante n.1 al Piano Strutturale**. Il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica costituiscono parte integrante e sostanziale della delibera di adozione.

Ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010 è stato pubblicato l'avviso sul BURT (n. 2 del 11 Gennaio 2012) relativamente a:

- adozione della variante al PS e deposito dei documenti presso i competenti uffici comunali e sul sito web

del Comune;

-possibilità di consultazione dei documenti relativi al Piano (proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica) presso i competenti uffici comunali e sul sito web dell'Ente nel termine di 60 gg per legge.

Entro i 60 giorni fissati ( ovvero entro il 10 Marzo 2012) non è pervenuto alcun contributo od alcuna osservazione riguardante direttamente i documenti di VAS: Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica.

Nei termini previsti dalla legge per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute 17 osservazioni relative alla variante al PS adottata ed il contributo della Regione Toscana, Settori: *"Pianificazione Territoriale"*, *"Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie"* e *"Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio"* prot. 10543 del 13 Marzo 2012. I suddetti documenti sono stati esaminati dall'Ufficio Urbanistica del Comune, incaricato della redazione della Variante ai fini del procedimento urbanistico dettato dall'art. 17 della L.R. 1/2005 e sono stati altresì trasmessi alla Giunta Comunale nella sua qualità di Autorità competente, ai fini dello svolgimento delle attività tecnico-istruttorie previste ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e smi.

L'Autorità Competente ha esaminato le 17 osservazioni valutando che cinque di esse contenessero proposte attinenti alle problematiche ambientali.

Di seguito si riportano le osservazioni esaminate con le specifiche controdeduzioni effettuate dall'Autorità competente in relazione agli aspetti ambientali.

**Osservazione 1 . Autorità di Bacino dell'Arno . Prot. 3006 del 24.01.2012**

#### Contenuti

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

#### Controdeduzione

Si condividono la valutazioni effettuate dall'Ufficio Urbanistica nella propria controdeduzione. L'Ufficio ricorda che è in corso la redazione del Regolamento Urbanistico che affronta il tema degli aggiornamenti degli studi geologici ed idraulici in conformità al DPGR 53 R/2011: è pertanto opportuno procedere in quella sede, a seguito dei nuovi studi, all'attivazione delle procedure per le modifiche del PAI.

**Osservazione 5 . Azienda agricola Maona srl . Prot. 8694 del 01.03.2012**

#### Contenuti

L'osservante richiede che nei terreni di proprietà dell'Azienda ricadenti all'interno del Parco Panteraie - Maona sia comunque ammesso l'esercizio delle attività agricole e delle attività ad esse connesse, fra le quali l'agriturismo.

#### Controdeduzione

L'area per lo specifico valore culturale, paesaggistico e ambientale è stata inclusa all'interno del Parco territoriale Panteraie - Maona: tale previsione è finalizzata a riconoscere e tutelare le specifiche caratteristiche dell'area ma non esclude affatto la presenza di attività agricole o ad esse assimilabili purchè esercitate nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici dell'area. Come si afferma nella controdeduzione dell'Ufficio urbanistica, sarà compito del Regolamento Urbanistico stabilire una specifica disciplina per queste aree ed in particolare le modalità e le eventuali limitazioni a cui dovranno essere sottoposte le destinazioni d'uso ammesse a partire dalle attività agricole e ad esse connesse.

**Osservazione 11 . Salsero Immobiliare srl . Prot. 9914 del 09.03.2012**

Contenuti

Punto 4. L'osservante, partendo dalla considerazione che ai fini del dimensionamento del P.S. la superficie derivante da svincoli di strutture ricettive è considerata "s.u.l. da recupero" e che la stessa non determina superamento dei limiti di sostenibilità , propone che venga stabilito che il dimensionamento edilizio da recupero ha mero valore tecnico e non normativo, escludendo dal computo dello stesso le superfici ottenute da ampliamenti generati con addizioni funzionali.

Controdeduzione

Su questo punto si condivide la valutazione dell'Ufficio Urbanistica che in conformità ai principi della LR 1/2005 ed ai criteri di sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, accoglie la richiesta di dare comunque priorità agli interventi di recupero rispetto alle nuove costruzioni, ammettendo di conseguenza il superamento del dimensionamento degli interventi di recupero edilizio, a condizione che lo stesso sia compensato da un'equivalente riduzione del dimensionamento degli interventi che comportano nuovo consumo di suolo.

**Osservazione 14. Innocenti Paolini Stefano. Prot. 9991 del 09.03.2012**

Contenuti

L'osservante, insieme ad altre specifiche obiezioni in merito all'ipotesi di localizzare una grande struttura di vendita all'interno dell'UTOE 8, solleva il problema di una non adeguata valutazione degli effetti sul territorio di tale previsione.

Controdeduzione

IL Regolamento Urbanistico è lo strumento all'interno del quale l'eventuale previsione di una grande struttura di vendita , una volta localizzata e dimensionata, dovrà essere oggetto di una specifica valutazione degli effetti ambientali, paesaggistici, economici sociali e sulla salute umana. Il Piano strutturale deve pertanto contenere una specifica disposizione che stabilisce , insieme alle necessarie verifiche relative agli aspetti commerciali ed economici, una preliminare valutazione ambientale in conformità alle disposizioni della LR 1/2005 e della LR 10/2010 e s.m.i..

**Osservazione 15: Comitato Parco Musicisti. Prot. 9993 del 09.03**

Contenuti

L'osservazione è finalizzata a promuovere la tutela del verde e del paesaggio ed in particolare della vasta area ineditata posta nell'UTOE 7 all'interno del tessuto insediativo posto fra via Nofretti, via Bellini e via Vivaldi.

Controdeduzione

Come sostiene la risposta dell'Ufficio Urbanistica l'area non è stata inclusa fra le zone che il piano individua come parchi territoriali ed urbani perchè priva della valenza strategica che il Piano strutturale ha assegnato alle aree da esso così classificate. Ciò non significa che l'area in oggetto sia suscettibile di edificazione o di trasformazioni urbanistiche che ne possono cancellare le caratteristiche di uno spazio naturale, di una pausa verde nel tessuto densamente edificato della zona. E' compito del Regolamento Urbanistico definire puntualmente la destinazione e l'utilizzazione dell'area tenuto giustamente conto del

contesto insediativo, del valore paesaggistico ed ambientale dell'area, delle attese della popolazione residente ma anche della fattibilità economica delle previsioni di piano.

Nella valutazione della documentazione presentata in fase di consultazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i., è stato altresì tenuto conto della segnalazione/contributo della Regione Toscana, prot. 10543 del 13 Marzo 2012. Come già fatto presente, il suddetto contributo si componeva del parere dei seguenti Settori:

- A) Settore Pianificazione Territoriale.
- B) Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie.
- C) Settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio.

Nel merito, i Settori indicati, segnalavano quanto a seguire:

A) Settore Pianificazione Territoriale:

- a) Patrimonio alberghiero inattivo: Le modifiche apportate dalla variante potrebbero comportare alterazioni al contesto urbano in quanto andrebbero a sostituire una parte di tessuto storicamente legato alla risorsa termale e al turismo, con funzioni prevalentemente residenziali che rischiano di snaturare l'impianto urbano originario. Peraltro, anche se il dimensionamento del P.S. secondo quanto dichiarato negli elaborati non viene modificato dalla presente variante, si rileva tuttavia un possibile incremento del carico urbanistico dovuto alla introduzione della funzione residenziale in luogo di quella turistica. L'incremento di popolazione residente è poi da mettere in relazione sia con gli standard che con le necessarie funzioni correlate alla residenza stessa.
- b) Si ritiene utile evidenziare, rispetto al dimensionamento generale, le specifiche quantità residenziali da recupero, evidenziando contestualmente sulle tabelle la S.u.I. corrispondente ai posti letto per i quali è prevista la riconversione.
- c) In relazione all'individuazione dell'A.S.T. in luogo del P.R.A.T. si sottolinea l'importanza di garantire omogeneità degli interventi fissando regole e criteri all'interno del R.U. in grado di garantire la qualità complessiva delle trasformazioni all'interno del contesto urbano.
- d) Si richiede inoltre di eliminare nella disciplina i riferimenti alla precedente disciplina del P.S. e al P.R.G.

B) Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie:

- a) Propone una modifica concordata anche con il Genio Civile agli artt. 23, 24, 25 e 26 della disciplina.
- b) Segnala l'opportunità di una particolare tutela per tutti quegli interventi che possono avere effetti negativi sulla risorsa termale e sui quali, pertanto, è opportuno porre attenzione particolare in sede d'esame dei progetti, anche nel caso che le aree interessate siano esterne a quelle individuate con Del.G.R. 426/2010.

C) Settore infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio.

- a) Propone l'adeguamento del P.S. con l'introduzione degli ambiti di salvaguardia previsti dal quarto

comma dell'art. 9 della disciplina del P.I.T. per quanto concerne la linea ferroviaria PT/LU.

L'Autorità competente sulla base dell'esame della documentazione e delle valutazioni sulle osservazioni sopraccitate ha espresso il **parere motivato favorevole**, ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010, con atto n. 175 del 14/06/2012.

Il parere motivato contenente le controdeduzioni riportate sopra, è stato trasmesso al Proponente per le opportune revisioni del piano come indicato all'art.26 comma 3 della LR 10/2010.

Il Proponente, Ufficio Urbanistica del Comune, ha provveduto a modificare il piano sulla base delle osservazioni e del parere motivato. Le modifiche apportate agli elaborati della Variante n.1 al PS adottata, di cui si dà conto nella presente **dichiarazione di sintesi**, sono le seguenti:

***Modifiche alla Variante adottata con Del.C.C. n. 100/2011, conseguenti alle risultanze delle consultazioni e alle osservazioni pervenute:***

- Osservazione 1 . Autorità di Bacino dell'Arno . Prot. 3006 del 24.01.2012

Non ha comportato modifiche al rapporto ambientale né alla disciplina di piano, per le motivazioni esposte nella controdeduzione e fermo restando che l'art. 27, comma 6 della disciplina di P.S. adottata con la Del.C.C. n. 100/2011 già prescrive che la realizzazione di interventi di qualsiasi natura in aree a pericolosità G4 è condizionata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del F. Arno, nonché che 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).

Osservazione 5 . Azienda agricola Maona srl . Prot. 8694 del 01.03.2012

L'osservazione ha offerto l'occasione per ampliare il contenuto dispositivo dell'art. 6 della disciplina di P.S., attraverso l'introduzione dei commi 11 e 12, che pur ammettendo modifiche ai perimetri delle localizzazioni indicate dal PS, sul piano ambientale subordinano le stesse a valutazioni degli effetti che dalle modifiche possono derivare. Si riporta a seguire il contenuto dispositivo:

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.

Osservazione 11 . Salsero Immobiliare srl . Prot. 9914 del 09.03.2012:

In accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta, l'art. 57 della disciplina di piano è stato integrato con il comma 18, che dispone:

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

**Osservazione 14. Innocenti Paolini Stefano.** Prot. 9991 del 09.03.2012:

In accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta, l'art. 52 della disciplina di piano è stato integrato con il comma 6, che dispone:

5. 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.

**Contributo della Regione Toscana.** Prot. 10543 del 13.Marzo 2012

Quanto segnalato dai Settori della Regione Toscana e con riferimento ai paragrafi espressi in precedenza è stato recepito con le seguenti modifiche alla disciplina di P.S. adottata con Del.C.C. . 100/2011:

A) Settore Pianificazione Territoriale:

- a. Patrimonio alberghiero inattivo: E' stato introdotto il sottoriportato capoverso normativo dell'art. 48, che impartisce direttive e prescrizioni al R.U. estese all'intero P.E.E. della Città, comprendendovi il patrimonio turistico/ricettivo:

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.

- b. La determinazione delle quantità residenziali da recupero conseguenti alla trasformazione della destinazione turistico/ricettiva e/ o, per contro, i corrispondenti posti letto per i quali è prevista la riconversione, già dalla variante adottata con Del.C.C. n. 100/2011 è demandata annualmente ad apposito provvedimento reso noto al pubblico nelle forme di legge, come previsto all'alinea 15.4.2 dell'articolo 15 della disciplina di P.S.

- c. In relazione alla sostituzione dell'A.S.T. in luogo del P.R.A.T. e all'importanza di garantire omogeneità degli interventi con regole e criteri, è stato modificato, attraverso integrazioni, l'alinea a) del comma 5 dell'art. 63 della disciplina:

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, 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.

d. Nella disciplina di variante sono stati abrogati i riferimenti alla precedente disciplina di P.S. e al P.R.G.

B) Il contributo è stato recepito attraverso la modifica degli artt. 23, 24, 25 e 26 della disciplina di P.S., con le indicazioni provenienti dall'Ufficio del Genio Civile.

C) Settore infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio.

a. Il contributo è stato recepito all'art. 70 della disciplina di PS, introducendo apposito alinea di riferimento agli ambiti di salvaguardia previsti dall'art. 9 c. 4 del vigente P.i.t.



## 6. MOTIVAZIONI E SCELTE DI PIANO ANCHE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VAS

Nella Relazione di avvio della Variante, nei documenti di progetto ed in particolare nella relazione illustrativa della Variante, negli stessi elaborati della Vas ed in primo luogo nel Rapporto ambientale, sono ampiamente illustrate e motivate le scelte compiute con questo atto.

La Variante è innanzitutto motivata dalla necessità di adeguare lo strumento di pianificazione territoriale comunale alle numerose modifiche che si sono succedute nel quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, a partire dall'entrata in vigore della LR 1/2005 e dei regolamenti attuativi connessi, per giungere alla complessa e mutevole legislazione in materia ambientale, per passare poi all'approvazione del nuovo PIT e della Variante Generale al PTC della Provincia di Pistoia che fra l'altro contiene una precisa scadenza temporale per l'adeguamento dei Piani Strutturali alle proprie disposizioni e previsioni. Fra gli adeguamenti dello strumento di pianificazione rientrano anche alcuni interventi di miglioramento della qualità del sistema insediativo che non derivano soltanto dal recepimento di norme o disposizioni sovraordinate ma che scaturiscono anche da specifiche esigenze maturate nel corso del tempo soprattutto in tema di dotazioni di servizi, di qualificazione di infrastrutture e spazi pubblici o di interesse pubblico. Agli effetti prodotti dall'aggravarsi della situazione economica e sociale ed alle sue conseguenze sugli assetti territoriali ed urbani vanno ricondotti gli altri due grandi temi della Variante: la modifica della normativa sull'area termale e la riscrittura delle norme in materia di disciplina della destinazione alberghiera e dei suoi mutamenti di destinazione d'uso. Rispetto ad entrambi questi obiettivi della Variante il persistente aggravarsi del quadro economico rafforzano e rendono ancora più urgente l'approvazione delle misure individuate con la Variante al PS.

Durante l'elaborazione della Variante ed anche nel percorso di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata sono state esaminate le possibili alternative alle scelte prefigurate nei documenti di avvio del procedimento. Da questo esame le macro-alternative emerse sono state essenzialmente due: lo scenario attuale e lo scenario obiettivo. La Variante ha preso forma dal confronto tra lo scenario esistente ed uno scenario possibile, che si è andato definendo intorno agli obiettivi sopra descritti. In questo modo sono state definite le Azioni della Variante e le specifiche modifiche delle NTA. Entrando nel merito delle scelte si sottolinea come per l'Obiettivo 1 "Adeguamenti alle discipline sovraordinate" si sia trattato di un semplice recepimento della normativa sovraordinata, mentre per quanto riguarda la "Modifica della normativa per la gestione dello sviluppo termale" (Obiettivo 2) e la "Modifica della normativa per adeguare al nuovo contesto socio-economico la disciplina della dinamica alberghiera" (Obiettivo 3) si è trattato di una scelta basata essenzialmente sulla necessità di rilancio socio-economico del tessuto urbano e dell'economia cittadina, nell'ottica di un incremento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale.

La conservazione degli attuali scenari (Opzione zero) è stata decisamente esclusa per gli obiettivi 2 e 3 in quanto contrasta con le esigenze di rilancio e di sviluppo delle fondamentali risorse del territorio comunale: le Terme e l'accoglienza turistico-alberghiera.

Per quanto riguarda le Terme, il congelamento dell'attuale disciplina oltre a non corrispondere ai mutamenti intervenuti nella gestione dell'Azienda, non consentirebbe di dare una realistica soluzione al degrado di una parte del patrimonio immobiliare nonché al problema di reperire le risorse necessarie per rilanciare gli stabilimenti e le attività termali che richiedono consistenti opere di adeguamento strutturale e funzionale. Tali risorse possono essere reperite valorizzando e mettendo a reddito il patrimonio non strategico dell'Azienda, costituito da immobili abbandonati e sottoutilizzati, che possono essere recuperati per nuovi usi funzionali ed integrativi delle attività termali. La conservazione dello "status quo", nella situazione attuale, è destinata ad accentuare l'inevitabile declino di tutto il complesso termale, sia degli immobili strategici per le attività termali, sia degli immobili non più utilizzati od utilizzabili per tale finalità.

Per quanto riguarda il patrimonio alberghiero l'attuale disciplina congela ad una data ormai troppo lontana (anno 1998 ) l'inizio del periodo minimo di chiusura degli alberghi che legittima la richiesta della loro trasformazione. E' necessario avvicinare tale scadenza ed introdurre un termine temporale dinamico in considerazione della crisi economica e della forte trasformazione del settore che rende antieconomica la gestione di piccole strutture di modesto livello che costituiscono una parte significativa del patrimonio alberghiero di Montecatini: l'alternativa a questa scelta è l'abbandono di tali strutture per un tempo indeterminato con la conseguente crescita di situazioni di degrado nella parte centrale del tessuto urbano di Montecatini. Un'alternativa che poteva essere presa in esame rispetto all'obiettivo 3, era la totale liberalizzazione dei cosiddetti svincoli alberghieri. Tale opzione, oltre a contrastare con il carattere statutario dell'Ambito dell'accoglienza turistica di Montecatini, sarebbe entrata in insanabile conflitto con l'obiettivo della Variante di promuovere il rinnovo delle strutture alberghiere e di scoraggiare comunque la loro dismissione. A tal fine la Variante conferma e dettaglia la scelta di porre un limite dimensionale, già nel PS, alle trasformazioni d'uso delle strutture ricettive, in particolare verso la funzione abitativa che è sicuramente la più appetita.

Montecatini T. , li 15/06/2012

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Arch. Mario Damiani