



Comune di Montecatini Val di Cecina
Provincia di Pisa
Regolamento Urbanistico

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Geom. Floriano Perini
Responsabile del Procedimento

Rag. Cristina Guarguaglini
Garante per la Comunicazione

Sandro Cerri
Sindaco
e Assessore all'Urbanistica

**Documento programmatico per l'Avvio del
Procedimento art.15 L.R.1/2005**

Marzo 2014

1. PREMESSA	2
2. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	2
2.1. <i>RAPPORTI CON IL PIT</i>	3
2.2. <i>RAPPORTI CON IL PIANO PAESAGGISTICO</i>	5
2.3. <i>RAPPORTI CON IL PTC</i>	10
3. LO STATO ATTUALE	11
4. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE: DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	11
4.1 <i>PARAMETRI E REGOLE PER LA QUALITÀ DELLA FORMA URBANA</i>	12
4.2 <i>IL PATRIMONIO ESISTENTE: IL TEMA DEL RECUPERO</i>	12
4.3 <i>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</i>	14
4.4 <i>SETTORE PRODUTTIVO</i>	14
4.5 <i>SETTORE TURISTICO</i>	15
4.6 <i>LA GESTIONE DEL TERRITORIO APERTO</i>	16
4.7 <i>IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE</i>	16
4.8 <i>LE COMPONENTI AMBIENTALI: LA TUTELA E LO SVILUPPO DELLE RISORSE RINNOVABILI</i>	18
4.9 <i>LA DISCARICA DI BURIANO</i>	18
4.10 <i>LE INDAGINI TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE</i>	18
4.11 <i>ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA</i>	19
5. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	19
5.1. <i>I CRITERI PER GARANTIRE LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI</i>	19
5.2. <i>I SOGGETTI DESTINATARI DELLA COMUNICAZIONE E I PROTAGONISTI DELLA PARTECIPAZIONE</i>	20
5.3. <i>IL PIANO DELLE ATTIVITÀ DI COMUNICAZIONE E DI PARTECIPAZIONE</i>	20
5.4. <i>GLI STRUMENTI DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE</i>	21

1. Premessa

Il Piano strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Regolamento Urbanistico progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

L'art.55 della L.R. 1/2005, indica quali sono i contenuti necessari che deve avere il Regolamento Urbanistico. In particolare esso disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi del territorio.



Il Comune di Montecatini Val di Cecina è dotato di **Piano Strutturale** approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.12 del 30.03.2012, e l'amministrazione comunale ha deciso di procedere alla redazione del primo Regolamento Urbanistico affidandolo, con incarico diretto, all'Arch. Giovanni Parlanti.

2. La disciplina urbanistica regionale e provinciale

Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale. Con la legge 1 del 2005 la Regione Toscana ha racchiuso in un testo unico le leggi afferenti l'attività urbanistica ed edilizia modificando e chiarendo al contempo alcune parti della legge 5/1995.

La legge rimandava l'entrata in vigore di alcune sue parti alla emanazione di regolamenti attuativi. Nel 2007 la Regione Toscana ha approvato i seguenti regolamenti:

DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell'art.37, comma3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

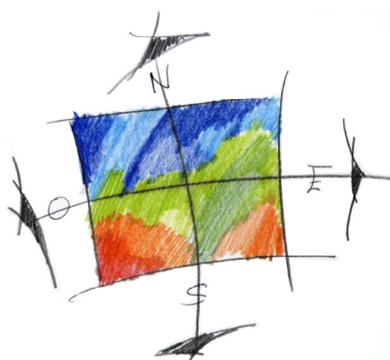
DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di valutazione integrata

DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disciplina del sistema informativo geografico regionale

DPGR 25 ottobre 2011, n.53/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.



Sempre nel 2007 (Delibera del C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) la Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale.

Successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con delibera del C.R. n.1 del 14 gennaio 2014.

Per quanto riguarda la pianificazione a livello provinciale il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa è stato approvato il 27/07/2006 con delibera C.P. n.100 e, a cinque anni dalla sua approvazione, gli approfondimenti compiuti sulle dinamiche in atto nel territorio, ma soprattutto il mutato contesto socio-economico del mondo agricolo, hanno portato alla determinazione di configurare una "Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale".

2.1. Rapporti con il PIT

Come già detto la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (Delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).

L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che *"gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale"*. Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il PIT preveda *"le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni e province allo statuto del territorio"* previsto dallo stesso PIT.

Solo per citare alcuni punti utili per iniziare una riflessione generale sui nuovi temi affrontati a livello di pianificazione, merita innanzitutto fare un excursus sulla struttura del piano di indirizzo che parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso: indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e che individua le seguenti invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto di cui all'articolo 5, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile:

La "città policentrica toscana";

La presenza "industriale"

Il patrimonio "collinare"

Il patrimonio "costiero, insulare e marino"

Le infrastrutture di interesse unitario regionale

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale

Senza soffermarsi specificatamente su temi puntuali, che saranno presi in considerazione al momento della redazione della variante, è opportuno, fin da ora, chiarire la posizione che la Regione ha assunto per quanto concerne la invariante strutturale "Il patrimonio collinare" intesa come *"ambito o contesto territoriale– quale ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) – con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale"* (art. 20.2 del PIT).

Fra i suoi "metaobiettivi" (cioè gli indicatori di "cosa e quando "si può" fare nel porre mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in "potenza") il PIT include quello di "tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana" (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto *"uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all'utile immediato e a crescenti*

insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente”.

Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che "l'urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano "un sistema" territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell'autovalorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto".

Ciò premesso, "la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l'attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all'urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

Nel PIT il “metaobiettivo” sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al “patrimonio collinare”.

L'art.36.2 del PIT prevede che, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina contenuta nel PIT e nelle more dell'attuazione dell'intesa fra Regione e Ministero dei Beni Culturali, i comuni (a far data dalla pubblicazione sul BURT della notizia dell'adozione del PIT) debbano trasmettere alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati che interessano beni paesaggistici riconosciuti. La Regione provvederà a indire conferenze di servizi “allo scopo di verificare [...] l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, in caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo”.

L'art.21 del PIT introduce poi una serie di “direttive ai fini della conservazione attiva” del valore del patrimonio collinare toscano.

In particolare, l'art.21 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere “interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione” [...]

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

- disincentivazione delle “aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare” (art.21.2 del PIT);
- necessità, in tali zone, di “evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana” (art.21.7);
- incentivazione – anche mediante accordi promossi dalla Regione – di “misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”.
- “considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione” (art.23.1);
- previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agricolo-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo “previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari” e previa definizione di una disciplina paesaggistica “che garantisca il corretto inserimento di un'architettura di qualità” (art.23.2);
- previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano “concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti” (art.23.4);
- necessità che i Piani Territoriali di Coordinamento indichino “gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione di nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale” (art.23.3).

Fino al momento in cui gli strumenti di pianificazione territoriale comunali non si saranno adeguati alle direttive del PIT volte a “impedire usi impropri o contrari al valore identitario”, il PIT prevede che “sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari” (art.21.8). Sono invece consentiti gli interventi “funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se ed in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi” (art.21.9).

Ancora secondo la Regione, gli atti di governo del territorio - come i piani attuativi - adottati prima dell’entrata in vigore del PIT sono subordinati, oltre alle norme di salvaguardia che li riguardano (cioè essenzialmente ai divieti dell’art.36 comma 2 e ss.), “all’obbligo di motivazione per le eventuali non ottemperanze alle direttive del PIT concernenti gli atti medesimi”. La Regione peraltro sottolinea come “permane, nella logica e nella filosofia istituzionale che presiedono al PIT, l’opportunità di provvedere alle necessarie verifiche di coerenza oltre che ai piani strutturali, alle prescrizioni del PIT”.

D’altra parte, come anticipato, la verifica di coerenza fra gli atti di governo del territorio e gli obiettivi della pianificazione adottati a livello sovracomunale è prevista come un passaggio ineludibile della Valutazione Ambientale Strategica di cui all’art. 11 della L.R. 1/05. Lo stesso PIT individua proprio nelle procedure di valutazione integrata come strumento privilegiato per la “messa in opera delle opzioni statutarie e strategiche” del PIT (art.38).

2.2. Rapporti con il Piano Paesaggistico

La Regione sta predisponendo il Piano Paesaggistico e con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stata avviata la procedura di implementazione del PIT in relazione alla disciplina paesaggistica, successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l’implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

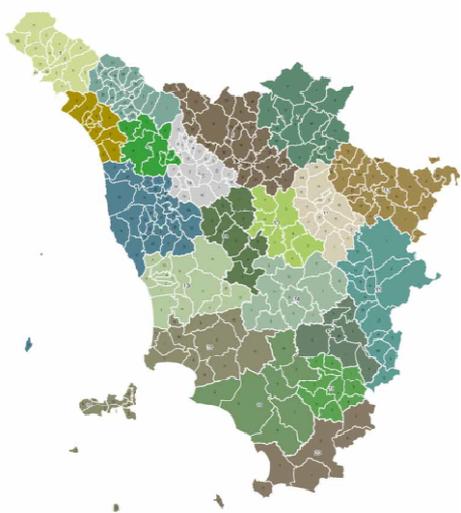
Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo piano, sempre nella forma di integrazione paesaggistica al PIT vigente, per integrare nel modo migliore possibile i dispositivi di pianificazione del territorio e di pianificazione del paesaggio. I contenuti del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con delibera del CR n.1 del 14 gennaio 2014, rispetto a un PIT già articolato in una parte statutaria e una parte strategica, confluiscono principalmente nello statuto del PIT che definisce nuovamente le invarianti strutturali, elemento chiave del raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme. Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 Ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predispone specifiche normative d’uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda d’ambito, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

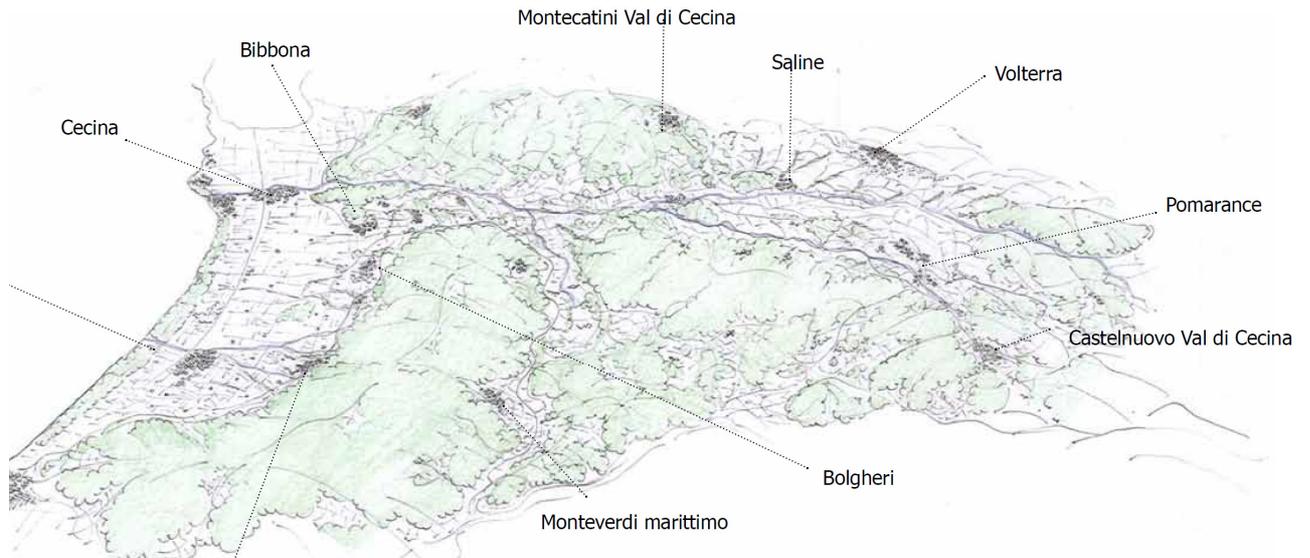
Il comune di Montecatini Val di Cecina ricade nell’Ambito 13 della Val di Cecina e la scheda d’ambito è strutturata in 5 sezioni:

- Sezione 1 – Profilo dell’ambito
- Sezione 2 – Descrizione interpretativa
- Sezione 3 – Invarianti Strutturali
- Sezione 4 – Interpretazione di sintesi
- Sezione 5 – Disciplina d’uso

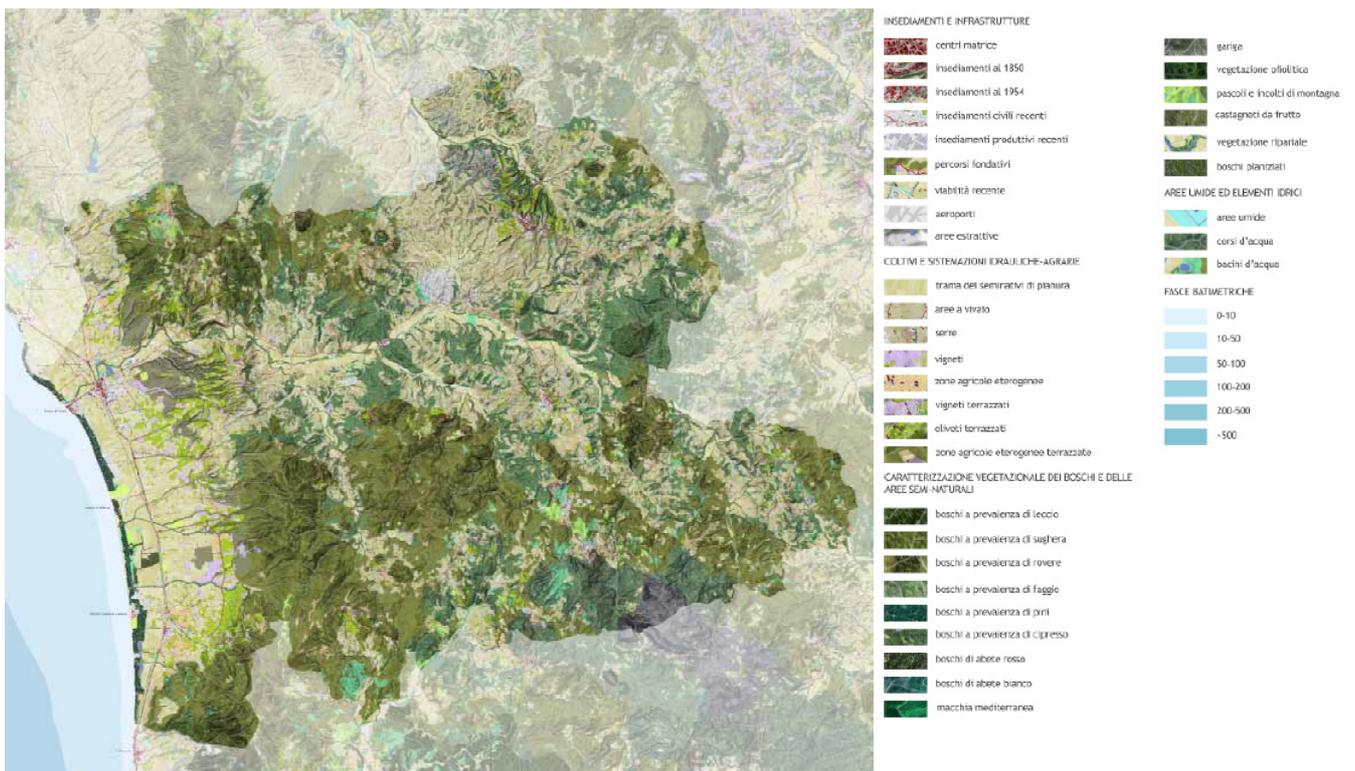
Di seguito è riportato, a titolo esemplificativo, alcuni elaborati della scheda d’Ambito in oggetto:



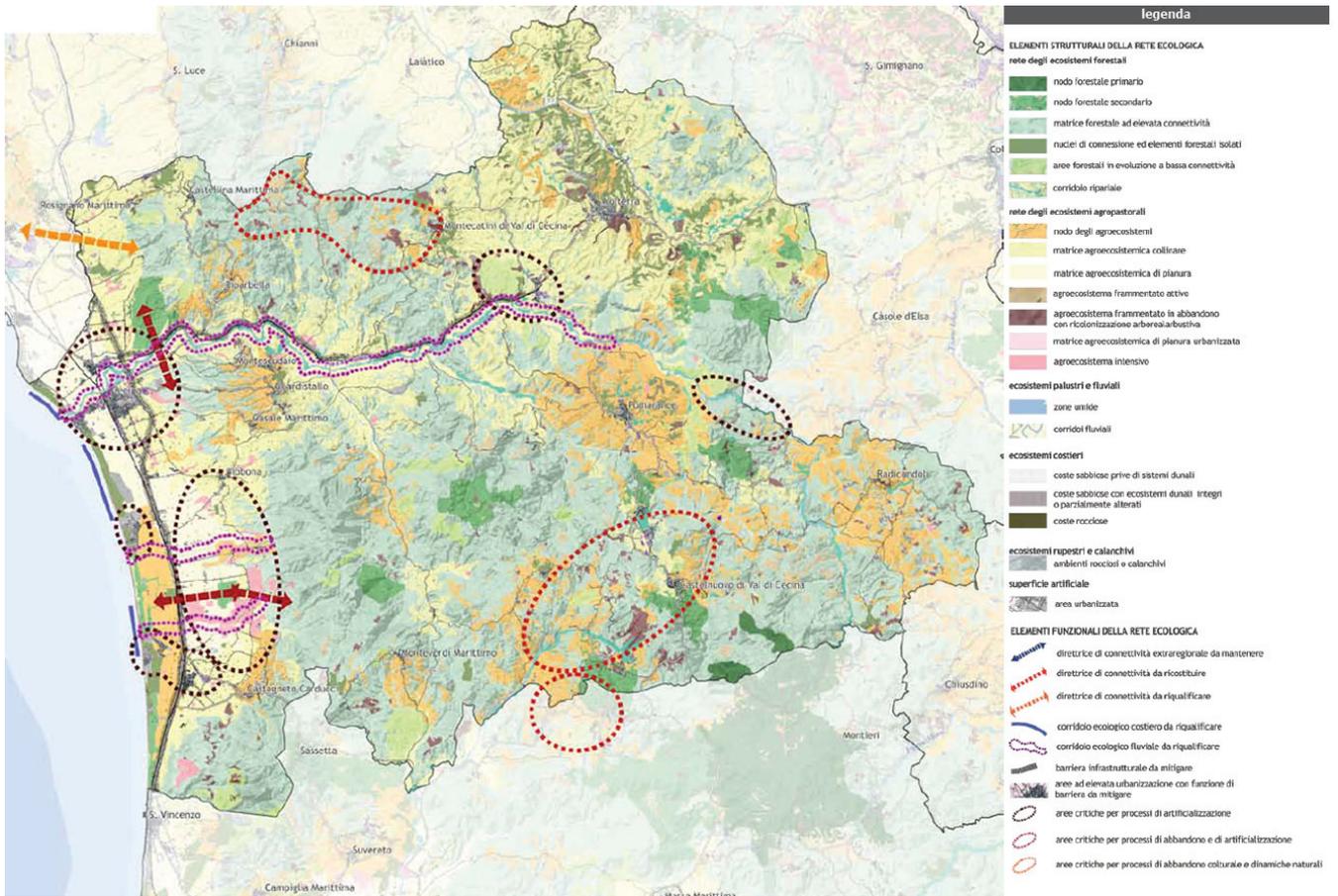
Ambito13 della Val di Cecina Sezione 1 – Profilo dell’ambito



Sezione 2 – Descrizione interpretativa – Caratteri del Paesaggio



Sezione 3– Invarianti Strutturali – Rete degli ecosistemi



Sezione 4 – Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale



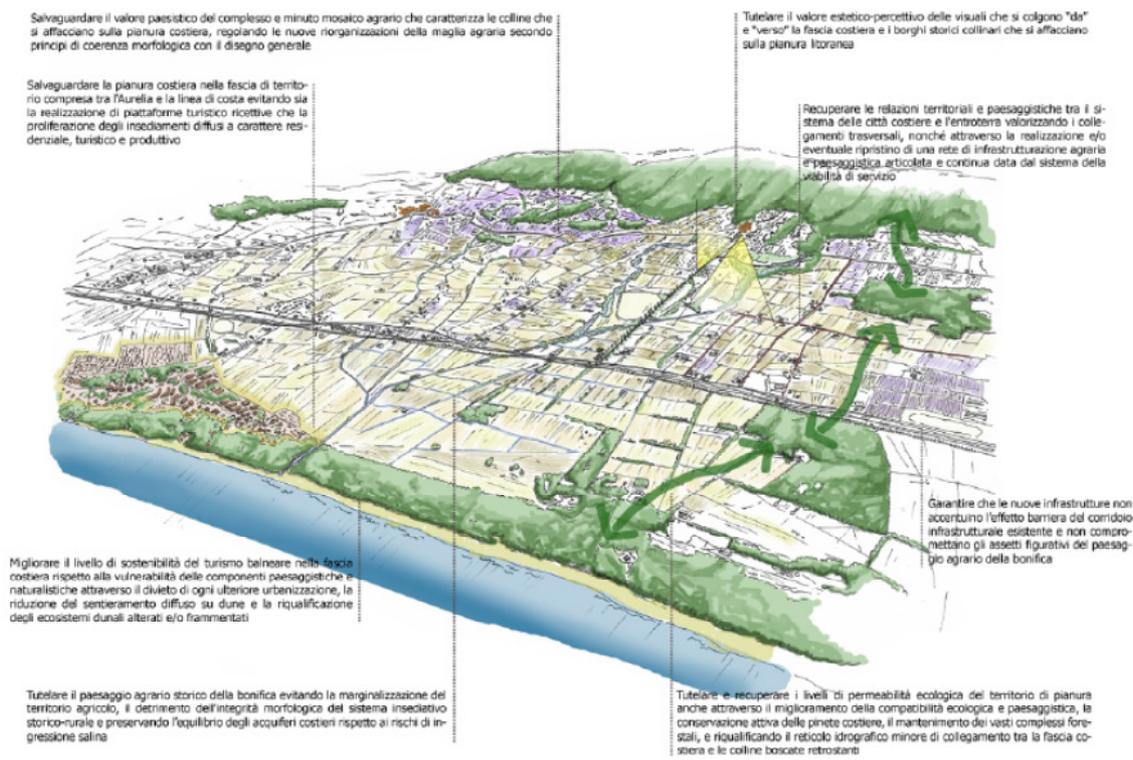
Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi pianiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi

- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore storico prelettivo
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particolare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Sezione 5 – Disciplina d’uso- Norme figurate

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l’entroterra



2.3. Rapporti con il PTC

La Provincia di Pisa ha approvato con delibera C.P. n.100 del 27/07/2006 il Piano Territoriale di Coordinamento e, a cinque anni dalla sua approvazione, si è proceduto con la formulazione della “Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale”.

Il comune di Montecatini Val di Cecina ricade nel “**Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali**”: un sistema caratterizzato nel suo complesso da territori collinari ricchi di risorse naturali, con una ricca copertura boschiva e nello specifico fa parte del **Sub-sistema delle Colline dell’Alta Val di Cecina**, che comprende le aree più meridionali ed interne della provincia e costituito anche dai territori dei Comuni di Volterra, Pomarance, Monteverdi M.mo e Castelnuovo V.C. Questo sub-sistema è caratterizzato dalla produzione industriale collegata alle attività minerarie ed estrattive e dalla geotermia.



La “Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale” riserva particolare attenzione al paesaggio si pone l’obiettivo di incentivare il valore paesaggistico, come l’insieme delle risorse alimentari, socio - economiche, ambientali, e contrastare così la tendenza all’abbandono, favorendo il ricambio generazionale.

La morfologia collinare del comune di Montecatini Val di Cecina ha ostacolato lo sviluppo di collegamenti infrastrutturali veloci e allo stesso tempo ha garantito la conservazione di un’economia legata alla tradizione agricola e specializzata nell’agro-alimentare.

Il grado di trasformazione del territorio provinciale viene dedotto dai dati di incidenza della superficie agricola e a Montecatini Val di Cecina si ha il valore più elevato di tutta la Provincia di Pisa: il 92,4%.

Le azioni strategiche della Variante si rivolgono all’incentivazione e al sostegno del lavoro agricolo e alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio rurale: incentivare l’agricoltura biologica, i concimi di origine prevalentemente vegetale, incrementare la qualità dei prodotti agricoli, riqualificare le produzioni locali utilizzando metodi di agricoltura biologica ed integrata, attivando contemporaneamente il mercato locale e territoriale.

<p>Obiettivo: Valorizzare le Produzioni Agricole Locali</p> <p>Invariante: la funzione di sviluppo innestate dalle economie locali la funzione di garantire che nelle campagne continui ad essere assicurata la presenza dell’impresa agricola</p>  <p>Disciplina delle Invarianti: Al fine di recepire i cambiamenti del settore agricolo e valorizzare le produzioni agricole locali, la variante al PTC Provinciale si propone di collaborare con imprese e amministrazioni locali, per la nascita di progetti comuni e iniziative collettive promuovere e adottare studi e criteri della Ricerca per l’uso di tecniche sia agronomiche sia Zootecniche, finalizzate alla produzione di prodotti locali e di allevamento di razze a rischio di estinzione. Innovare il Marketing e la commercializzazione dei prodotti tipici e la certificazione di qualità e tipicità, creando forme di relazione con attività tradizionali e turistiche. Incrementare le iniziative di filiera corta attraverso il miglioramento delle produzioni e l’utilizzo di certificazioni e marchi e promuovendo il turismo verde e agriturismo</p>	<p>Obiettivo: Recuperare le attività agricole e le attività connesse all’agricoltura in aree rurali</p> <p>Invariante: la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali</p>  <p>Disciplina delle Invarianti: migliorarne la produzione agricola e la competitività aziendale con una politica di incentivazione a favore di produzioni locali recupero di produzioni tradizionali, adozione di sistemi di produzioni ecocompatibili e attività di allevamento ispirate a criteri di sostenibilità ambientale.</p>
--	--

In accordo con il PTC, e seguendo le prescrizioni del PS, sarà posta particolare attenzione al paesaggio e al territorio agricolo

3. Lo stato attuale

Alla luce dell’attuale situazione socio-economica, le scelte di questo regolamento urbanistico devono essere valutate, con riferimento agli obiettivi programmatici di sostenibilità ambientale e urbanistica formulati dall’Amministrazione Comunale.

In coerenza con tali obiettivi di indirizzo, il R.U. prevede una organica revisione dell’apparato cartografico e una normativa chiara che calibri le previsioni di iniziativa pubblica ed i criteri e i parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi a carattere privato, finalizzata a promuovere una maggiore qualità urbanistica, edilizia ed ambientale nel territorio.

Costituiranno elemento di riferimento per le scelte urbanistiche anche i contributi che saranno presentati dai cittadini e dai professionisti in occasione dell’avvio del procedimento di formazione dell’atto urbanistico o secondo le reali esigenze che emergeranno durante il processo partecipativo.

4. Obiettivi della pianificazione: dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico

La Comunità Europea ha definito “sviluppo sostenibile” come “la capacità di soddisfare le necessità della presente generazione, senza compromettere le possibilità e capacità delle future generazioni”. Il raggiungimento di questo obiettivo dipende “da una corretta e decisa gestione delle risorse naturali e dalla conservazione dell’equilibrio dei differenti ecosistemi”. In caso di pianificazione sostenibile per “risorse” si devono intendere non solo quelle naturali (acqua, aria, ambiente, paesaggio, sistemi vegetazionali, flora, fauna

etc...), ma anche quelle lasciate dalle generazioni precedenti (beni storici e culturali, insediamenti, sistemi territoriali etc...).

Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale il primo obiettivo nel redigere il RU in oggetto, dovrà essere la trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità. Il R.U. dovrà prima di tutto rispecchiare le aspettative della comunità e rispondere alle esigenze strategiche di sviluppo e crescita del territorio, intese come valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche. Infatti, il saper utilizzare il patrimonio ambientale e culturale si traduce nell'incremento del valore dello stesso in termini di maggiore disponibilità di risorse naturali, economiche, sociali.

A questo proposito diventano fondamentali le regole di sostenibilità che oltre ad avere carattere edilizio - urbanistico dovranno interessare anche la sfera organizzativa-comportamentale.

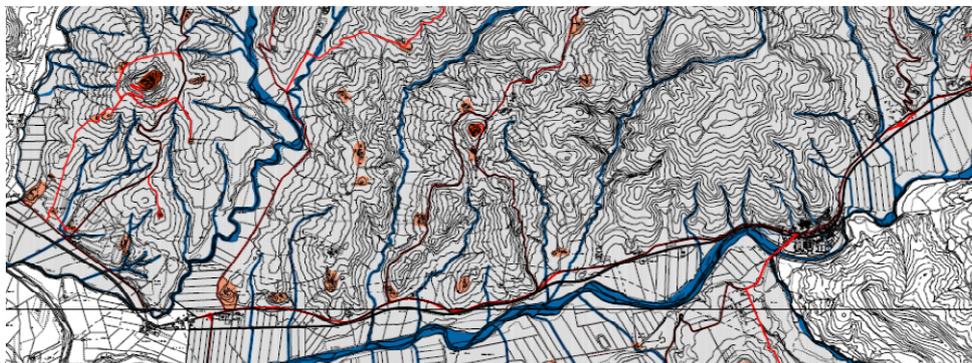
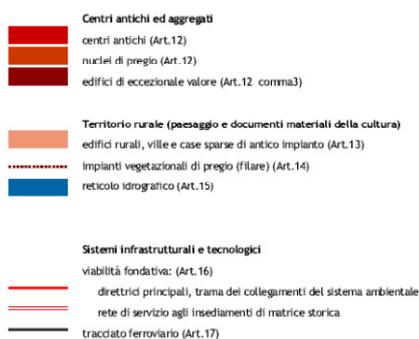
Il cambiamento dello stile di vita in questi termini consentirà di preservare le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare o migliorare la qualità di vita attuale: si incoraggerà la promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico).

4.1 Parametri e regole per la qualità della forma urbana

I criteri e le procedure con cui si regola la qualità della forma urbana possono essere indirizzati da specifica normativa che integri la disciplina generale del territorio: per ogni area soggetta a trasformazione potranno essere indicate delle "proposte progettuali" che rappresentino linee guida ma che non saranno prescrittive. Si potranno fissare le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

4.2 Il patrimonio esistente: il tema del recupero

Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.3 "Invarianti strutturali" i *centri antichi* ed i *nuclei di pregio* e se ne prescrive la loro valorizzazione ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.



La riqualificazione urbana è l'obiettivo principale dello sviluppo sostenibile: il tema del recupero architettonico sarà centrale nel processo di pianificazione che ci accingiamo ad avviare. Il nuovo R.U. dovrà necessariamente prevedere misure specifiche e stringenti, e le possibilità di recupero saranno legate comunque al rispetto delle tipologie e della storia di fabbricati o di comparti territoriali; si favorirà la rifunzionalizzazione dell'edificato anche recente, che, in gran parte, denota una bassa qualità architettonica.

D'accordo con il Piano Strutturale, il RU punterà al mantenimento del carattere identitario dei luoghi attraverso il recupero dei nuclei abbandonati, la valorizzazione dei percorsi storici, la tutela degli insediamenti di pregio e il mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri.

Nello specifico il Piano Strutturale ha fissato i seguenti obiettivi:

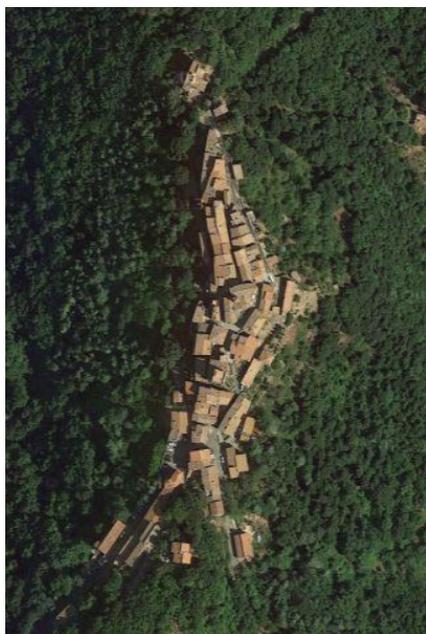
- consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente;
- recupero del rapporto tra insediamenti e struttura morfologica;
- progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico;
- ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi;
- valorizzazione dei luoghi dello stare;
- tutela e gestione degli spazi aperti di pertinenza, (piccoli orti a ridosso delle aree urbane) e dei manufatti necessari alla attività in essi svolte.



Stessa attenzione dovrà essere riferita a complessi immobiliari posti nel territorio aperto e non utilizzati a fini agricoli. Anche in questo caso, al fine di superare situazioni di degrado edilizio e paesaggistico, saranno impostate normative tese ad incentivare il recupero nel rispetto delle indicazioni del PIT.

Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio esistente abitativo sui fabbricati ricadenti in aree di completamento sarà valutata la possibilità di ampliamento "una-tantum", oltre a quanto già previsto dal "piano-casa" regionale, fermo restando:

- il rispetto delle distanze e delle altezze massime di zona;
- L'edificazione in classe energetica "A";
- L'eventuale "armonizzazione tipologica" anche della parte esistente;
- Il rispetto degli standards di parcheggio e verde privati.



Altro tema prioritario è quello della *centralità*, incentrato proprio sulla riqualificazione degli spazi aperti pubblici, sul recupero delle aree marginali, sul potenziamento e riqualificazione delle attuali dotazioni sportive, sempre nel rispetto e nella tutela delle qualità ambientali e paesaggistiche del territorio.

Questo RU dovrà risolvere le problematiche legate alla scarsa disponibilità di spazi di sosta che esistono nel Capoluogo e a Ponteginori: sono tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza di funzioni quali quelle commerciali o artigianali. Il tessuto di matrice storica, caratterizzato da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro esterni al nucleo della città medievale, si sviluppa lungo la via che porta alla Miniera (l'attuale via Roma) e la storica via San Michele, nel caso del Capoluogo, e lungo la S.R. 68 in prossimità del bivio dal quale si attraversa il Cecina, nel caso di Ponteginori. E' proprio lo sviluppo lineare lungo strade che determina spesso la carenza delle aree di sosta.

Si valorizzeranno inoltre i nuclei minori, cioè alcuni piccoli nuclei di matrice storica dell'area collinare, attualmente abitati in modo parzialmente temporaneo o saltuario, quali la Sassa e la Gabella, che mantengono comunque un forte senso di identità.

Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre disciplinare un intervento di trasferimento volumetrico della struttura esistente corrispondente **all'ex fabbrica di gesso** sita nei pressi di Buriano da attuarsi nell'ambito dell'UTOE V: Valle del Cecina: Casino di terra – urbano. Tale trasferimento potrà comportare il recupero di una Superficie Utile Lorda massima pari a 5.000 mq da destinare a funzioni residenziali e dovrà essere condizionato alla previa e completa demolizione dei manufatti dismessi esistenti ed alla previa e completa bonifica dell'intero sito ed alla sua rinaturalizzazione.

4.3 Edilizia residenziale sociale

Qualora nascessero durante il processo partecipativo reali esigenze o emergessero richieste da parte della cittadinanza o si soggetti attuatori locali, si potranno prevedere zone destinate alla edilizia residenziale convenzionata (cosiddetta “sociale” - social-housing), per dare risposta a tutti quei cittadini che non hanno le caratteristiche per accedere all’edilizia residenziale pubblica, ma che non riescono ad accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni.

I requisiti necessari per l’inclusione in questa categoria saranno definiti dall’Amministrazione Comunale con apposito atto.

Si potrebbe, ad esempio, riservare una percentuale della SUL residenziale generata in ogni singola area di trasformazione e area di recupero per l’edilizia residenziale convenzionata destinata alla vendita e/o all’affitto a canone concordato nella molteplici forme oggi disponibili (affitto calmierato; affitto con patto di futura vendita; affitto in co-housing; ecc.) realizzate con criteri edilizi di qualità. Le iniziative potrebbero essere pubbliche, semi-pubbliche o private incentivate.

4.4 Settore produttivo

Le superfici previste dal Piano Strutturale per insediamenti produttivi è pari a 43.000 mq, corrispondente alle superfici previste e non attuate dal vigente Piano Regolatore Generale. La normativa del PS persegue come obiettivo il recupero funzionale e sostenibile, dettando le linee guida, in fase di Regolamento Urbanistico, che consentano interventi di riconversione funzionale, anche attraverso interventi complessi di trasformazione che prevedano il cambiamento della destinazione d’uso per la realizzazione prioritaria di attività attinenti alla ricerca, alla trasformazione ed alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l’inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incentivando l’utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, anche con forme di sgravio fiscale ed assoggettare le trasformazioni produttive alle norme APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – “aree produttive per le quali sussiste un programma di miglioramento delle dotazioni e delle prestazioni ambientali, finalizzato al raggiungimento dei caratteri e dei requisiti di APEA, sulla base di accordi o intese stipulate tra gli enti ed organismi pubblici competenti e le imprese presenti nell’area in conformità con le normative statali e regionali ” cfr. art. 2, comma 2 del Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell’articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87), incentivando il mantenimento e consolidamento delle attività presenti e riconvertendo il patrimonio edilizio produttivo, privilegiando l’insediamento di nuove attività, favorendo il recupero di quote di occupati in coerenza non solo con gli obiettivi del PIT che considera la “presenza industriale” un’invariante strutturale da tutelare e sviluppare, ma anche con una delle priorità sociali attuali, ossia la creazione di nuova occupazione.



Nella realtà comunale hanno un ruolo importante sia la zona artigianale/commerciale/industriale di Buriano a Ponteginori sia, seppur in forma minore, la piccola zona commerciale/artigianale prevista a Casino di Terra.

4.5 Settore turistico



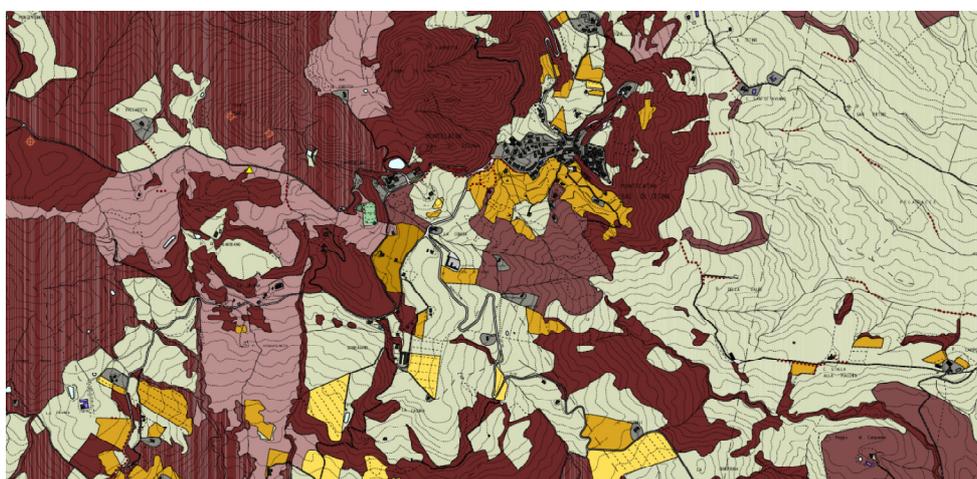
Le previsioni riferite alle attività turistico-ricettive sono coerenti con gli obiettivi strategici individuati dal Piano Strutturale e sono basate sulle seguenti azioni:

- concepire lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera in modo coerente allo sviluppo dei due principali prodotti turistici "piccola città d'arte" e "campagna toscana", accompagnando i progetti con azioni che concorrono alla tutela paesaggistica, attraverso la limitazione dei fenomeni di antropizzazione e consumo di suolo;
- tutelare il paesaggio costruito, con attenzioni e studi particolari di inserimento paesaggistico per i nuovi interventi;
- favorire la rifunzionalizzazione dei luoghi centrali di attrazione, privilegiando la ricettività nel patrimonio edilizio esistente, di valore storico e culturale, valorizzando elementi di efficienza e di identità coerenti con la "marca toscana".

In riferimento alle attività turistico ricettive esistenti sul territorio, anche in virtù delle caratteristiche territoriali e sociali del Comune di Montecatini Val di Cecina, è opportuno pensare al miglioramento della qualità ricettiva e all'incentivazione di forme non convenzionali di utilizzo delle risorse paesaggistico ambientali, quali, ad esempio: aziende di bioagricoltura con spazi per la didattica e per la vendita di prodotti tipici, agriturismo, "alberghi diffusi", bed&breakfast, con interventi sulla rete sentieristica e la realizzazione di percorsi a tema, oltre che di servizi e circuiti per attività ludico-sportive. In questo caso le azioni dovrebbero tendere alla piena tutela e valorizzazione del "patrimonio collinare", considerato come invariante strutturale del paesaggio toscano nel recente PIT, il cui valore identitario rappresenta una risorsa essenziale per uno sviluppo di qualità. Tale risorsa, nel caso di Montecatini Val di Cecina, può rappresentare un terreno di azione di grandi potenzialità, per la sua qualità intrinseca ed il pregio paesistico dell'intero comprensorio, così come puntualmente definito dal Piano Strutturale all'art.13 "la costituzione di un sistema culturale in grado di riqualificare l'offerta turistica e capace di valorizzare il patrimonio storico ambientale esistente".

Un grande attrattore territoriale a livello turistico è rappresentato dal Parco della Miniera: il RU dovrà prevedere il completamento del Parco della Miniera ed il potenziamento del collegamento con il centro del capoluogo attraverso un progetto di riqualificazione paesaggistica unitario che individui una rete di percorsi che consentano la fruizione del territorio circostante, valorizzandone in particolare la notevole panoramicità, salvaguardando le visuali accessibili al pubblico sulla zona della Val di Cecina fino alle mura di Volterra. Il progetto dovrebbe prevedere la realizzazione di una passeggiata verde attrezzata dal centro antico, attraversando piazza della Repubblica e seguendo via Roma, alla Miniera ed agli impianti sportivi.

Anche il Parco geo-naturalistico dei Bacini del Sale, un'ampia area interessata dall'estrazione del salgemma, possiede un notevole interesse turistico-ricreativo per la presenza di specchi d'acqua. Il Regolamento Urbanistico, seguendo gli indirizzi del PS, dovrà approfondire le tematiche relative alla possibile realizzazione di un Parco Tematico geo-naturalistico che individui specifiche attrezzature e percorsi tematici a carattere scientifico e individui anche i collegamenti con il Parco fluviale del Cecina.



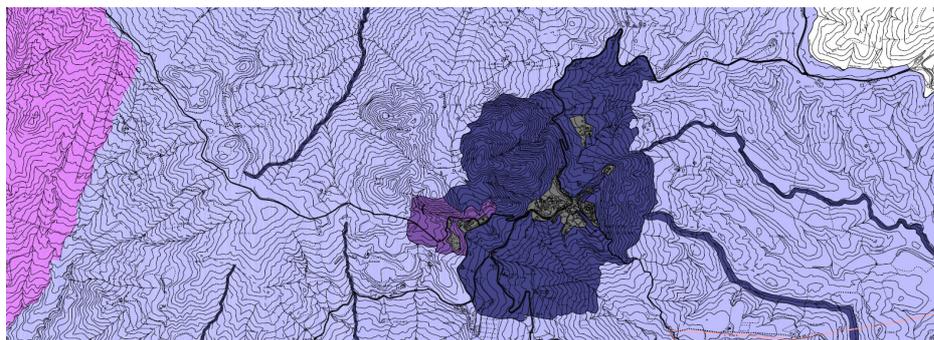
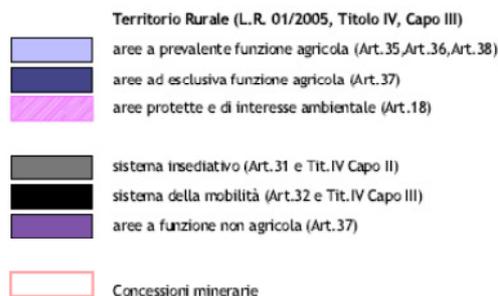
4.6 La Gestione del Territorio aperto

Circa il tema del territorio aperto il Piano Strutturale fissa obiettivi basati sulla tutela e sulla valorizzazione delle risorse, in modo tale da ostacolare fenomeni di degrado che possano influire negativamente sulla salvaguardia dell'ambiente e delle bellezze naturali. In accordo con gli indirizzi del PS si prevede:

- l'incremento di luoghi verdi accessibili e fruibili per attività di tempo libero,
- la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico,
- la tutela delle alberature di pregio esistenti,
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse,
- l'attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo ecosostenibile del territorio,
- il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni e grotte,
- il recupero e il risanamento delle aree degradate, nonché la bonifica dei siti caratterizzati da fenomeni di degrado idro-geomorfologico.

E' intenzione dell'Amministrazione favorire e attivare l'agricoltura multifunzionale rivolta alle produzioni della filiera corta e le conseguenti forme di mercato, come forma di presidio delle aree collinari e pedecollinari e come strumento per un riordino qualificato delle fasce periurbane, in grado di migliorare i legami tra centri urbani e aree rurali connesse.

Di importanza non secondaria è la riproposizione della tradizionale Festa "I Sapori della Valle", non tanto come festa fine a se stessa, ma soprattutto per la promozione dei prodotti tipici e per attivare le filiere locali di consumo.



4.7 Il Dimensionamento del Piano Strutturale

Il R.U. si concretizza sul territorio comunale con le quantità edificatorie che si sceglie di prelevare dal dimensionamento del Piano Strutturale, una fase preliminare ed implicita del Regolamento è quella di verificare la correttezza e l'attuabilità delle previsioni contenute nel P.S. Secondo le reali esigenze che emergeranno durante il processo partecipativo e secondo la volontà dell'Amministrazione Comunale verranno concordate le quantità da inserire nel dimensionamento di questo primo Regolamento Urbanistico in base alle quantità massime previste nel dimensionamento del Piano Strutturale.

Le quantità riportate agli articoli 64, 65 e 66 delle NTA del PS rappresentano le dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni residenziali, produttive e turistico ricettive cui dovranno conformarsi le previsioni insediative del Regolamento Urbanistico il quale dovrà prevederne una attuazione progressiva nel tempo secondo quadri previsionali strategici quinquennali.

La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per gli insediamenti residenziali è pari a 20.000 metri quadrati di Superficie Utile lorda, corrispondente a circa 200 alloggi, così ripartiti:



- 6.000 mq interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 3.500 mq interventi di completamento compresi all'interno del sistema insediativo;
- 8.500 mq interventi comportanti nuovo impegno di suolo esterni e limitrofi al sistema insediativo esistente;
- 2.000 mq interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi in territorio rurale;
- Oltre alla superficie di 20.000 mq il Regolamento Urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza per una SUL massima complessiva pari a 2.400 mq, cioè circa il 10% della quota indicata per la funzione residenziale.

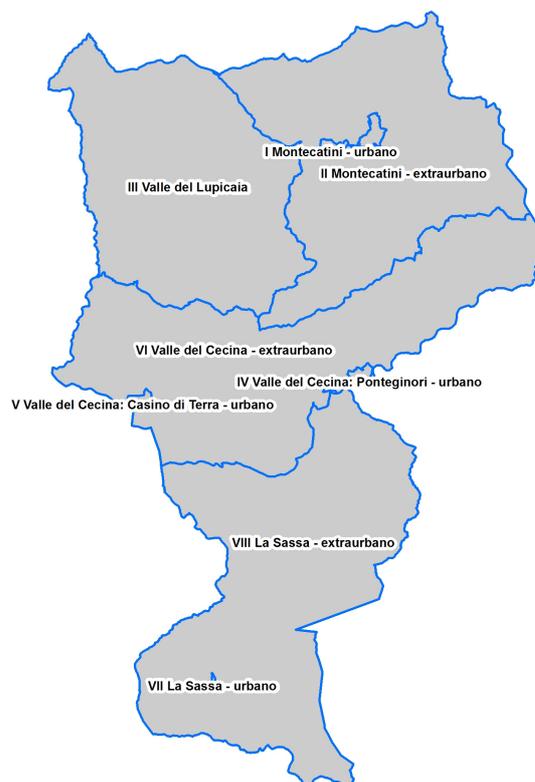
La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi è pari a 43.000 mq. di Superficie Utile Lorda, corrispondente alle superfici previste e non attuate dal vigente Piano Regolatore Generale. Tale quantità è comprensiva delle eventuali attività commerciali all'ingrosso e depositi.

La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 150 nuovi posti letto in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; da questa quota sono esclusi i posti letto riferiti alle attività agrituristiche ed alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione quali: affittacamere; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca.

Il Piano Strutturale non prevede la realizzazione di nuovi alberghi nel territorio rurale.

Il territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina è suddiviso in 8 Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali e sono:

- UTOE I: Montecatini - urbano
- UTOE II: Montecatini – extraurbano
- UTOE III: Valle del Lupicaia
- UTOE IV: Valle del Cecina: Ponteginori - urbano
- UTOE V: Valle del Cecina: Casino di Terra - urbano
- UTOE VI: Valle del Cecina – extraurbano
- UTOE VII: La Sassa – urbano
- UTOE VIII: La Sassa – extraurbano



Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, per nuovi insediamenti produttivi espresse in Superficie Utile Lorda e riferite al dimensionamento complessivo riportato; il PS stabilisce inoltre le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. delle superfici minime a standard e delle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi.

4.8 Le componenti ambientali: la tutela e lo sviluppo delle risorse rinnovabili



In coerenza con il PS, il Regolamento Urbanistico dovrà promuovere la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicurare che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, alla eco efficienza energetica, al comfort abitativo, alla salvaguardia della salute dei cittadini e alla protezione sismica.

Il Regolamento Urbanistico fornirà i criteri e le condizioni per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, escludendo il fotovoltaico di grandi dimensioni a terra e prevedendo le eventuali opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva ed in particolare salvaguardando le visuali panoramiche e paesaggistiche.

Il nuovo parco eolico realizzato a fine 2012, nato dalla sinergia tra WPP (società del gruppo Leitner) e Azienda Energetica S.p.A., costituito da cinque impianti eolici LEITWIND si è aggiunto al primo parco eolico, costituito da sei impianti LEITWIND in funzione dal 2008: le ideali condizioni di vento del sito hanno portato ottimi risultati e la capacità complessiva degli undici impianti attualmente esistenti è pari a 16,5 MW che producono attualmente un totale di 30 GWh di energia pulita, in grado di coprire il consumo medio di circa 11.000 famiglie.

4.9 La discarica di Buriano



La discarica di "Buriano" viene utilizzata da molti anni dai comuni dell'Alta Val di Cecina e dai comuni di Casale M.mo, Guardistallo e Montescudaio per il conferimento dei rifiuti solidi urbani e dal 2012 anche Riparbella e Castellina M.ma.

Il PS prevede l'attuazione di un progetto di ampliamento dell'esistente discarica di Buriano per il conferimento dei rifiuti non pericolosi, dei rifiuti solidi urbani e assimilati, secondo le modalità di pre-trattamento, trattamento e smaltimento dei rifiuti previste dalla normativa; per il sito dovranno essere in ogni caso attuati interventi di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale e il Regolamento Urbanistico potrà valutare la possibilità ed opportunità di posizionare sulle aree dismesse della discarica dei pannelli fotovoltaici.

4.10 Le indagini tecniche di supporto alla pianificazione

Per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione territoriale si fa riferimento allo studio aggiornato al Novembre del 2011, condotto da "Geoprogetti" studio associato e dalla Geoser s.c.r.l. e dai nuovi studi idraulici condotti dall' Ing. Nicola Croce e dal Prof. Ing. Carlo Viti.

La pericolosità geomorfologica del territorio comunale è stata valutata seguendo le direttive emanate con il D.P.G.R. 26/R/'07 ed in accordo con i criteri contenuti nei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) delle due Autorità di Bacino vigenti sul territorio comunale di Montecatini : Arno e Toscana Costa.

Particolare attenzione è stata posta allo studio idrogeologico-idraulico per la definizione degli areali potenzialmente alluvionabili per episodi di esondazione con tempi di ricorrenza Tr20, Tr30 e Tr200 anni.

Il territorio è stato esaminato anche sotto l'aspetto della risposta alla sollecitazione sismica restituendo una specifica carta tematica elaborata seguendo i criteri del D.P.G.R.

26/r del 2007. Infine la vulnerabilità idrogeologica del territorio è stata affrontata seguendo gli indirizzi contenuti nell'art.20 del P.T.C. provinciale.

4.11 Adeguamento della normativa

Altro obiettivo nel redigere il R.U. in oggetto è quello dell'adeguamento delle norme di attuazione alle nuove definizioni introdotte a livello legislativo nazionale e regionale.

Cifr. Art. 194 – “Unificazione dei parametri e delle definizioni” della nuova proposta di legge regionale licenziata dalla Giunta il 30/9/2013, secondo cui la Regione determina, con regolamento da emanare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

5. La comunicazione e il processo partecipativo

L'Urbanistica partecipata” è il coinvolgimento dei cittadini e delle varie associazioni, nelle fasi di redazione degli strumenti di pianificazione.

E' restituire credibilità e fiducia al processo di gestione del territorio, in modo da dare un segnale ai cittadini della massima considerazione delle loro opinioni, sulle iniziative politiche (e tecniche) di cui saranno destinatari, per restituire priorità all'interesse pubblico nel disegno del territorio e perché i cittadini sono da considerare come la spina dorsale dello spazio urbano.

L'elaborazione del Regolamento Urbanistico in oggetto rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. E' necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento della adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio. Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione. Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale della variante e tuttavia consapevoli del carattere anche percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

- un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;
- un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto generale del Regolamento Urbanistico

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

5.1. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini

Il responsabile del procedimento del Regolamento Urbanistico, al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante della comunicazione;



- evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante della comunicazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco/Assessore competente e consiglieri).

5.2. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico. Tra questi si richiamano:

- la popolazione del Comune di Montecatini Val di Cecina nel suo complesso;
- le imprese;
- gli operatori economici;
- le organizzazioni tecnico-professionali;
- i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- le parti economiche e sociali;
- le altre istituzioni pubbliche interessate;
- le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.

In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali. In questo modo le due macrocategorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fase della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare

5.3. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione

Il piano delle attività di informazione e comunicazione relative al RU sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

- fase preliminare che precederà la redazione della bozza tecnica di RU: in questa fase verranno utilizzati, quanto più possibile, strumenti che permettano la migliore illustrazione del lavoro, quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase sarà indispensabile far comprendere cosa è il RU e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. In questa fase verranno inoltre attivati, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea dei destinatari interessati dal processo di formazione dello strumento urbanistico. La comunicazione di questa fase servirà a spiegare, a grandi linee, le principali disposizioni e a sollecitare proposte per la formazione del R.U., anche con la predisposizione di un modello da pubblicizzare tramite la home page del comune, con cui la cittadinanza propone le linee di sviluppo della propria realtà, sempre negli ambiti proposti dal documento programmatico.

- La fase di elaborazione del piano, poi di redazione degli elaborati, dell'adozione, delle osservazioni, dell'approvazione, e divulgazione del R.U.: in questa fase verranno privilegiate la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. In questa fase verrà inoltre informata quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio comunale. Il Regolamento Urbanistico sarà disponibile anche sul sito internet del Comune dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla redazione dello stesso. Verranno inoltre attivati semplici ed adeguati canali di partecipazione, oltre a riportare successivamente il Regolamento Urbanistico nella forma



definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.). Presso l'Ufficio del Garante e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potrà consultare il Regolamento Urbanistico e saranno fornite le informazioni tecniche.

5.4. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione

Al fine di rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione elaborato per la redazione del R.U., attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento, sarà necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata. Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinanti a coinvolgere varie fasce e categorie e all'utilizzo di mezzi legati alla pubblicità tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, il presente piano ricorrerà ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Sarà elaborata una sezione web dedicata, inserita sul sito web del Comune oppure potranno essere realizzati articoli da inserire in un notiziario comunale.

E' stata individuata la sig.ra Cristina Guarguaglini, dell'Area Tecnica del Comune, come Garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del RU.

Il Garante si occupa della diffusione delle informazioni sulle scelte dell'amministrazione comunale per consentire la più ampia partecipazione dei cittadini e contestualmente garantire che l'amministrazione comunale sia messa a conoscenza delle opinioni e delle richieste della cittadinanza.

Il Garante della comunicazione è istituito ai sensi dell'articolo 19 della Legge Regionale numero 1/05 "Norme per il governo del territorio" e le sue funzioni sono esplicitate in uno specifico regolamento comunale.