



Comune di Montecatini Val di Cecina Provincia di Pisa Piano Strutturale

VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE

per l'adeguamento al PAERP e per modifiche
di dettaglio ai sistemi funzionali

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Valutazione Ambientale Strategica

Sandro Cerri
Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Geom. Floriano Perini
Responsabile del Procedimento

Rag. Cristina Guarguaglini
Garante per la Comunicazione



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

Novembre 2014

1. LA PREMESSA	2
2. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	2
2.1. I rapporti con il PIT ed il Piano Paesistico	3
2.2. I rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento di Pisa	9
3. IL PIANO STRUTTURALE: lo stato attuale	11
4. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE: obiettivi e azioni conseguenti	12
4.1. Obiettivi e azioni - 1ª fase.....	13
4.2. Obiettivi e azioni - 2ª fase.....	21
5. LA COMUNICAZIONE ED IL PROCESSO PARTECIPATIVO	22
5.1. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini.....	23
5.2. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione	23
5.3. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione	24
5.4. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione.....	24

1. LA 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 la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.



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 di una variante parziale al Piano Strutturale.

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 regionale 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 giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 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 predisposizione di una "Variante di manutenzione al PTC provinciale relativa al territorio rurale" approvata definitivamente con Delibera i Consiglio Provinciale nr. 7 del 13 gennaio 2014.

2.1. I rapporti con il PIT ed il Piano Paesistico

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.

Il nuovo PIT ha la sua base fondante sullo Statuto del Territorio e sulle Strategie dello sviluppo territoriale. Lo Statuto si articola in disciplina relativa alle invarianti strutturali, "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi e disciplina dei beni paesaggistici. Le Strategie sono



articolate in disposizioni relative alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, formazione e misure generali di salvaguardia.

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 del territorio toscano di cui all'articolo 5, nonché gli obiettivi generali e specifici al fine di assicurarne le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

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 con il nuovo PIT. La nuova disciplina prevede che il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani sia da tutelare e valorizzare (art. 5 della disciplina di piano). Il patrimonio territoriale si traduce in bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza.

E' opportuno, quindi, analizzare nel suo complesso le singole invarianti strutturali, di individuarne gli obiettivi sia generali che specifici che le relative disposizioni normative. Non è possibile prescindere da ogni singola invariante in quanto il territorio toscano possiede una struttura fondativa fisica, un ricco ecosistema forestale ed agricolo, un sistema composto dalle infrastrutture e dai centri urbani e da una molteplicità di paesaggi rurali che devono essere analizzati nel loro complessività.

Particolare attenzione è stata posta alle molteplici peculiarità dei paesaggi toscani che vengono analizzate, definite e disciplinate nelle diverse schede degli ambiti di paesaggio. Nel PIT si riconoscono gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni definendo poi specifici obiettivi di qualità e normative d'uso. (art. 15 della Disciplina di Piano).

Non deve essere dimenticato che il nuovo PIT assume valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio all'interno del quale sono stati identificati gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice, le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

Un accenno particolare deve essere posto alla invariante strutturale "I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali" intesa come "il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza

dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio." (art. 12 della disciplina di piano).

L'obiettivo principale è quello di salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali comprendenti elevate valenze estetico-percettive, che rappresentano, altresì, importanti testimonianze storico-culturali e che infine svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali. I paesaggi rurali rivestono anche il ruolo di sede di produzioni agro-alimentari di qualità e talvolta di eccellenza costituendo, inoltre, una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività oltre che a rappresentare una forte potenzialità economica.

La disciplina definisce il perseguimento di tale obiettivo. E' interessante analizzarne gli aspetti salienti:

- il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo;
- il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale finalizzata alla funzione di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge;
- la realizzazione, negli interventi di riorganizzazione agricola, di una maglia dei coltivi anche più ampia di quella tradizionale e compatibile con la meccanizzazione agricola;
- la preservazione dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali;
- la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario;
- la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali e il contrasto di ulteriori consumi di suolo nei territori periurbani

L'ultimo punto assume un valore enorme per le nuove strategie che la Regione Toscana ha voluto delineare con il nuovo PIT.

Il Capo X dello statuto del territorio del PIT prevede le disposizioni generali rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio vigenti. A far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del piano, le prescrizioni del PIT, contenute nella disciplina dei beni paesaggistici, prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

L'art. 24 della disciplina di Piano detta le indicazioni per la verifica degli strumenti della Pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio: "I comuni trasmettono, al Ministero e alla Regione, l'atto di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico o di adeguamento di quelli vigenti [...] Successivamente alla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni i comuni trasmettono ai medesimi soggetti il testo e gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico con la proposta di modifiche da apportare in accoglimento delle eventuali osservazioni. La Regione convoca ad apposita conferenza di servizi il Ministero entro 10 giorni dalla ricevimento della documentazione di cui al comma 2 ultimo capoverso. Il comune partecipa alla conferenza senza diritto di voto. La conferenza verifica che gli atti trasmessi risultino coerenti con le direttive e conformi alle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici. [...] Qualora all'esito della conferenza dei servizi il Piano Strutturale o il Regolamento

Urbanistico non siano ritenuti adeguati o conformi al Piano la conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi. [...] La Regione trasmette il piano approvato al Ministero che entro il termine di dieci giorni dal ricevimento procede a verificare che lo stesso sia conforme a quello oggetto della verifica di cui al comma 3 e rilascia apposita certificazione.

Un'attenzione particolare deve esser posta alle salvaguardie introdotte nel Titolo 4: si specificano le diverse tipologie di percorsi che devono obbligatoriamente seguire gli atti della pianificazione e gli atti di governo del territorio. In ogni caso la strumentazione urbanistica, a qualsiasi livello, non può contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi generali e quelli specifici delle invarianti strutturali del PIT.

Il Comune di Montecatini Val di Cecina, è un territorio che appartiene all'ambito n. 13 "Val di Cecina".

La scheda di ambito, di cui si dovrà tener conto nella stesura della variante al Piano Strutturale, è costituita dalle seguenti 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 sono riportati esempi delle schede:

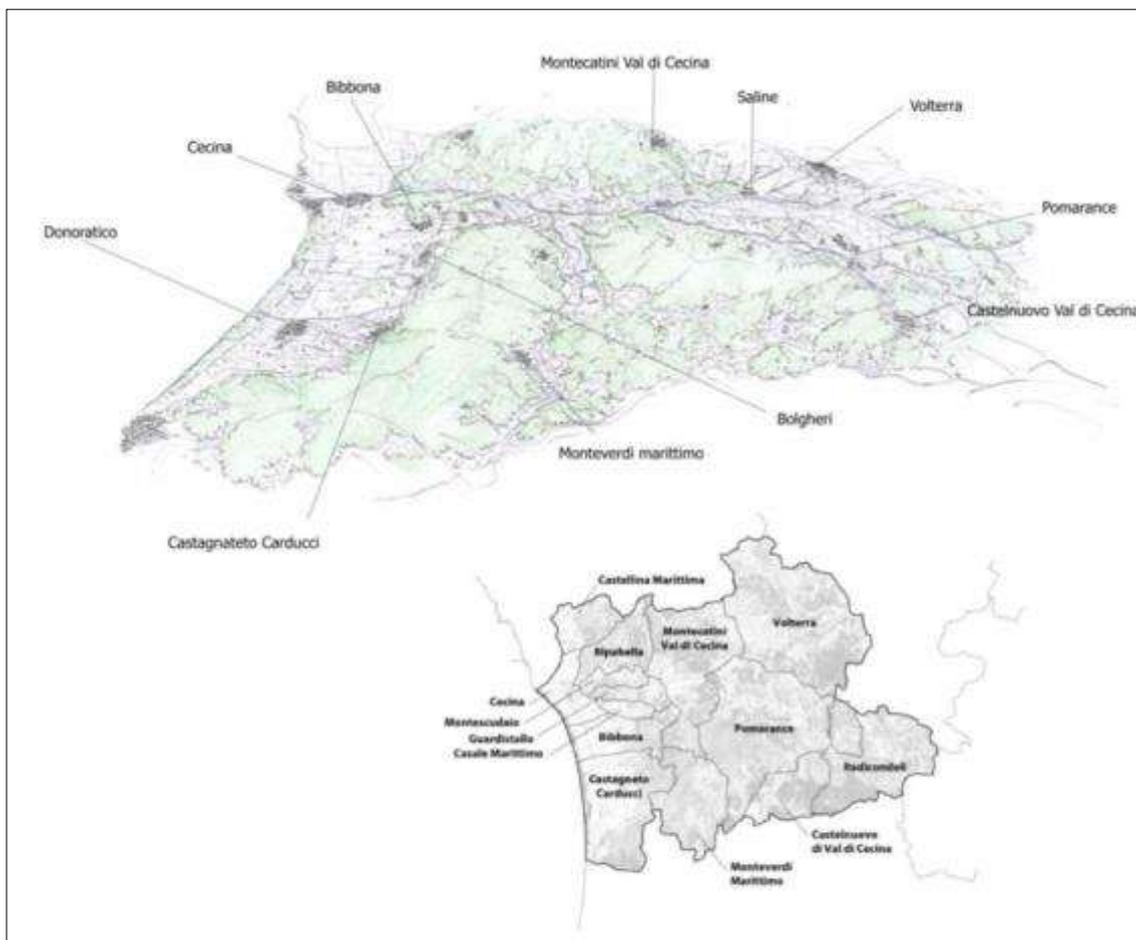


Figura 1 - Profilo dell'ambito della Val di Cecina



Figura 2 - Descrizione interpretativa. Caratteri del paesaggio

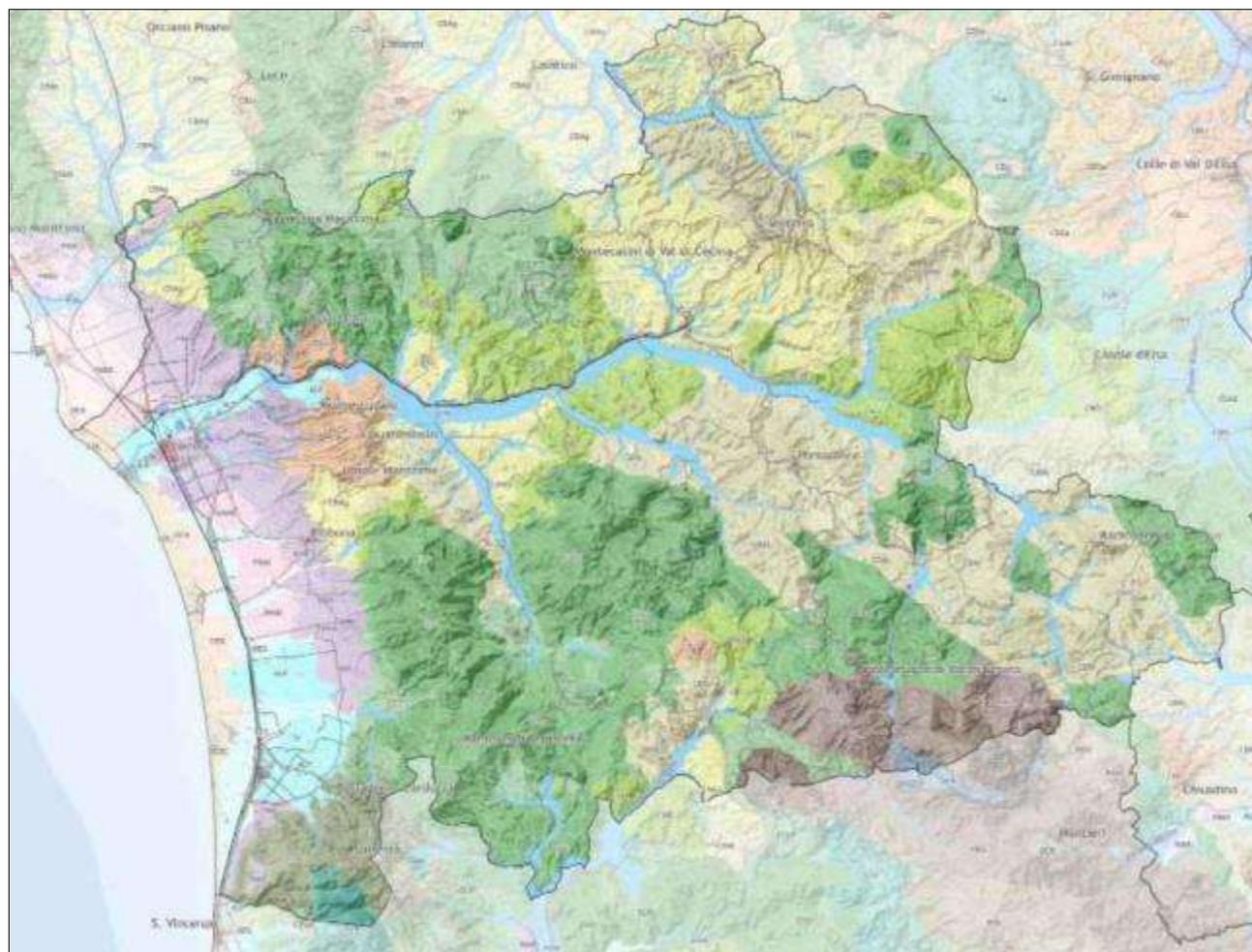


Figura 3 - Invarianti strutturali. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfologici

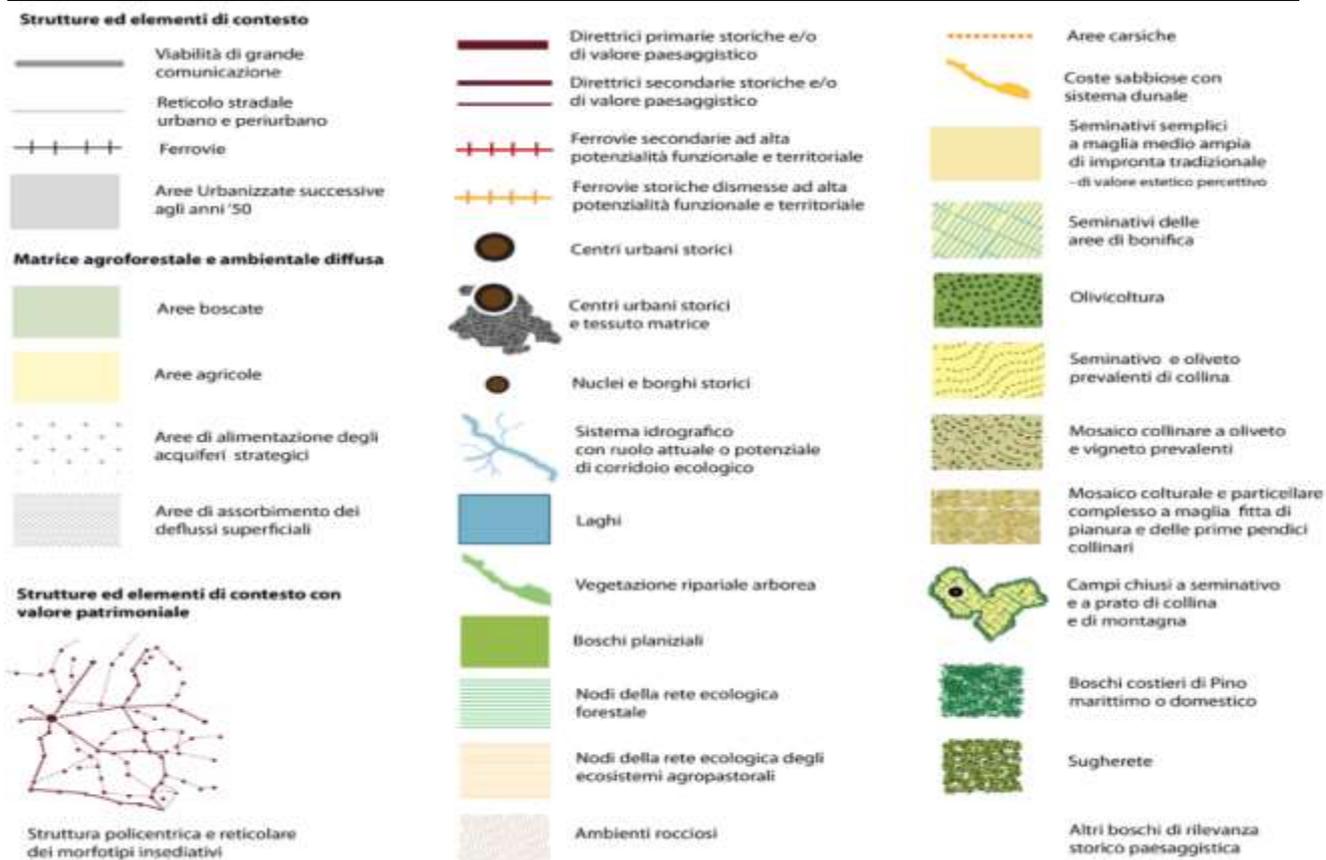


Figura 4 - Interpretazione di sintesi. Patrimonio territoriale e paesaggistico

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

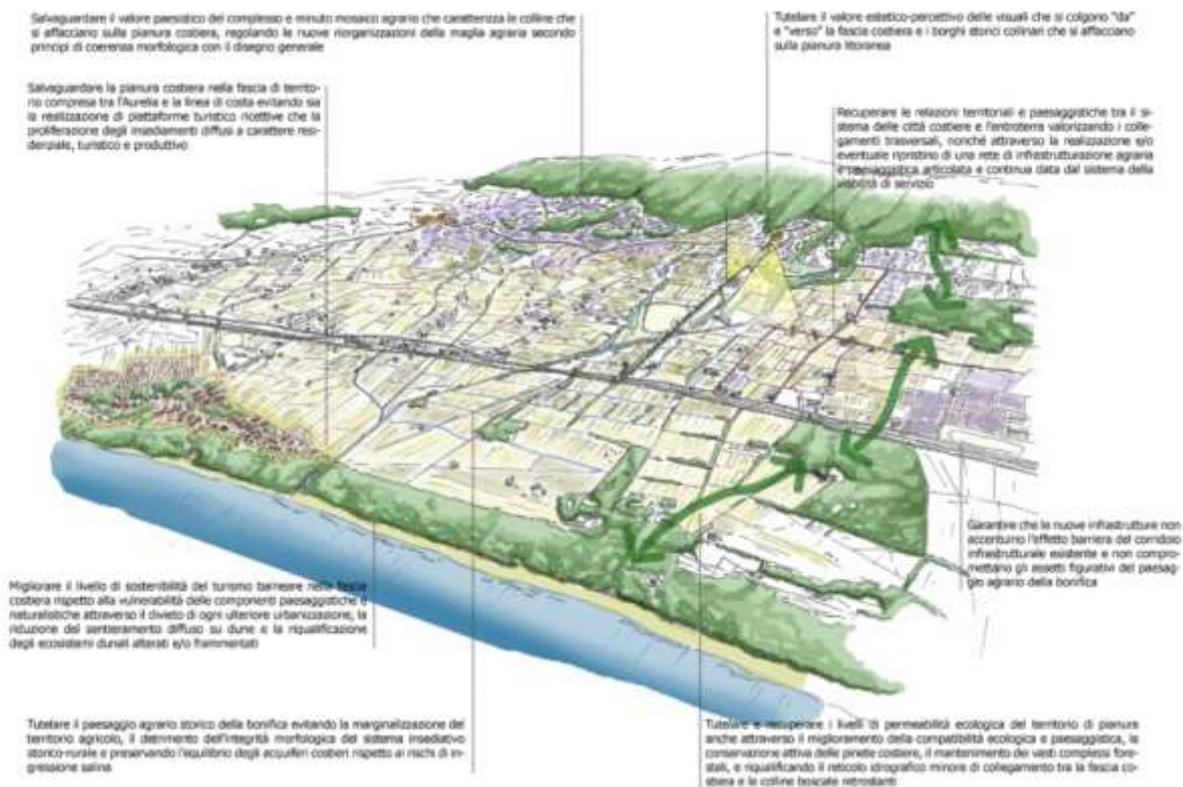


Figura 5 - Disciplina d'uso. Norme disegnate (esemplificazione con valore indicativo)

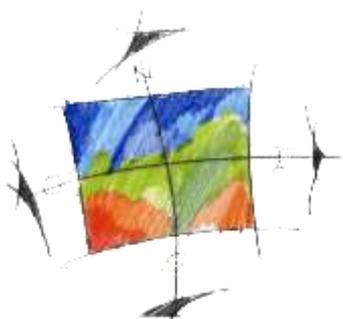
2.2. I rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento di Pisa

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" approvata definitivamente con Delibera i Consiglio Provinciale nr. 7 del 13 gennaio 2014.

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 Marittimo e Castelnuovo Val di Cecina. 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" ha riservato particolare attenzione al paesaggio e si è posta 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.



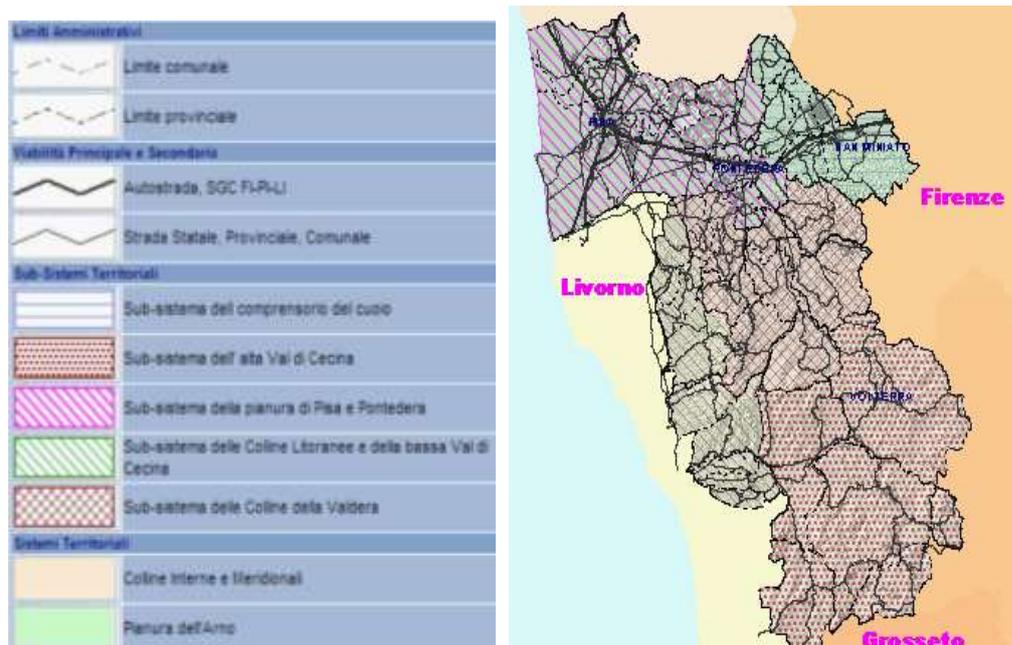


Figura 6 - PTCP Pisa - Sistemi e sub sistemi

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%.

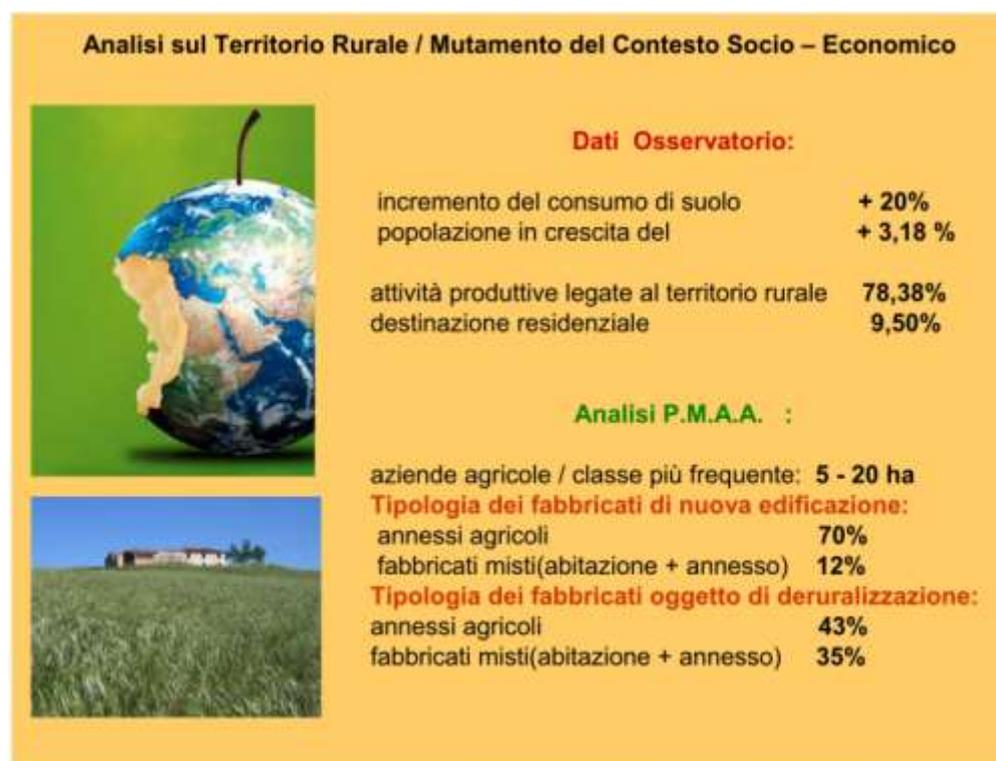


Figura 7 - Variante al PTCP 2014 - Presentazione dell'analisi del territorio rurale

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.

Obiettivo : Recuperare le attività agricole e le attività connesse all'agricoltura in aree rurali
Invariante : la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali



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.

3. IL PIANO STRUTTURALE: lo stato attuale

Il Comune di Montecatini Val di Cecina è dotato di Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 12 del 30.03.2012.

Il territorio comunale 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.

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.

4. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE: obiettivi e azioni conseguenti

La presente variante al Piano Strutturale si compone di due fasi, la prima immediatamente attuabile e la seconda conseguente, se necessario, ad una specifica indagine per l'adeguamento del quadro conoscitivo all'attuale fabbisogno turistico-ricettivo del territorio comunale.

Le due elaborazioni, distinte per fasi, di seguito sono esplicitate distintamente per maggior chiarezza, ma costituiscono un unico procedimento, che si affianca a quello della redazione del Regolamento Urbanistico.

4.1. Obiettivi e azioni - 1ª fase

La prima fase della variante al Piano Strutturale ha per oggetto alcune precisazioni di carattere normativo riferite alle capacità insediative del P.S. e alcuni aggiornamenti e modifiche di lieve entità della normativa sulle zone agricole ed è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Ob1.** Adeguamento al PAERP della Provincia di Pisa I Stralcio
- Ob2.** Modifiche normative e cartografiche riguardanti prevalentemente le modalità di attuazione del P.S.
- Ob3.** Modifiche di dettaglio e di adeguamento della normativa sulle zone agricole.

Per quanto riguarda il **punto Ob1**, si tratta di un adeguamento al Piano delle Attività Estrattive di recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili, approvato con Deliberazione n. 105 del 16 dicembre 2010.

L'adeguamento del P.S. si attua con l'inserimento dei perimetri delle aree, indicate all'interno di tale Piano, nelle tavole opportune e conseguentemente con apposito adeguamento normativo.

Di seguito vengono riportati gli estratti cartografici con i perimetri individuati dal PAERP.

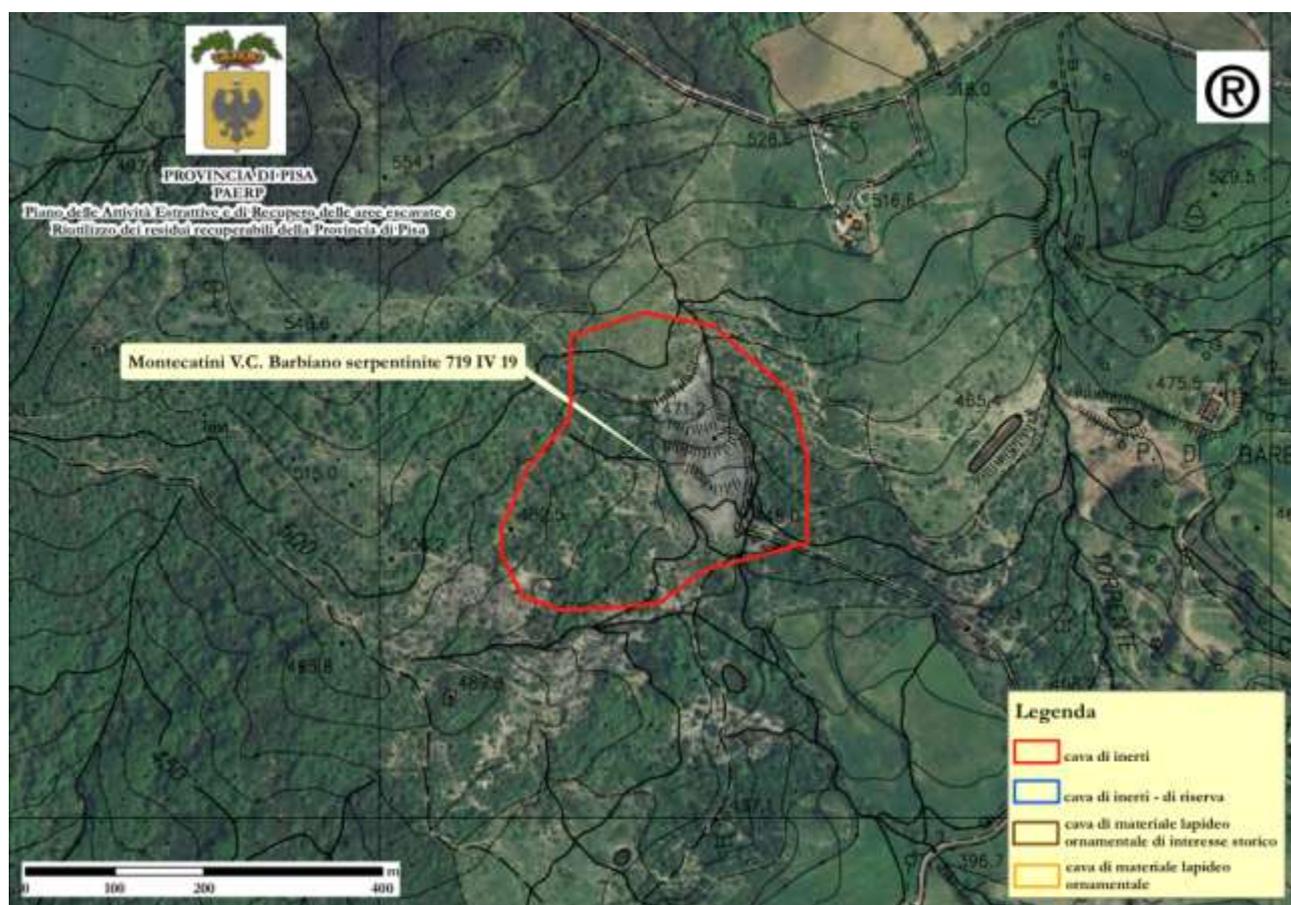


Figura 8 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio



Figura 9 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

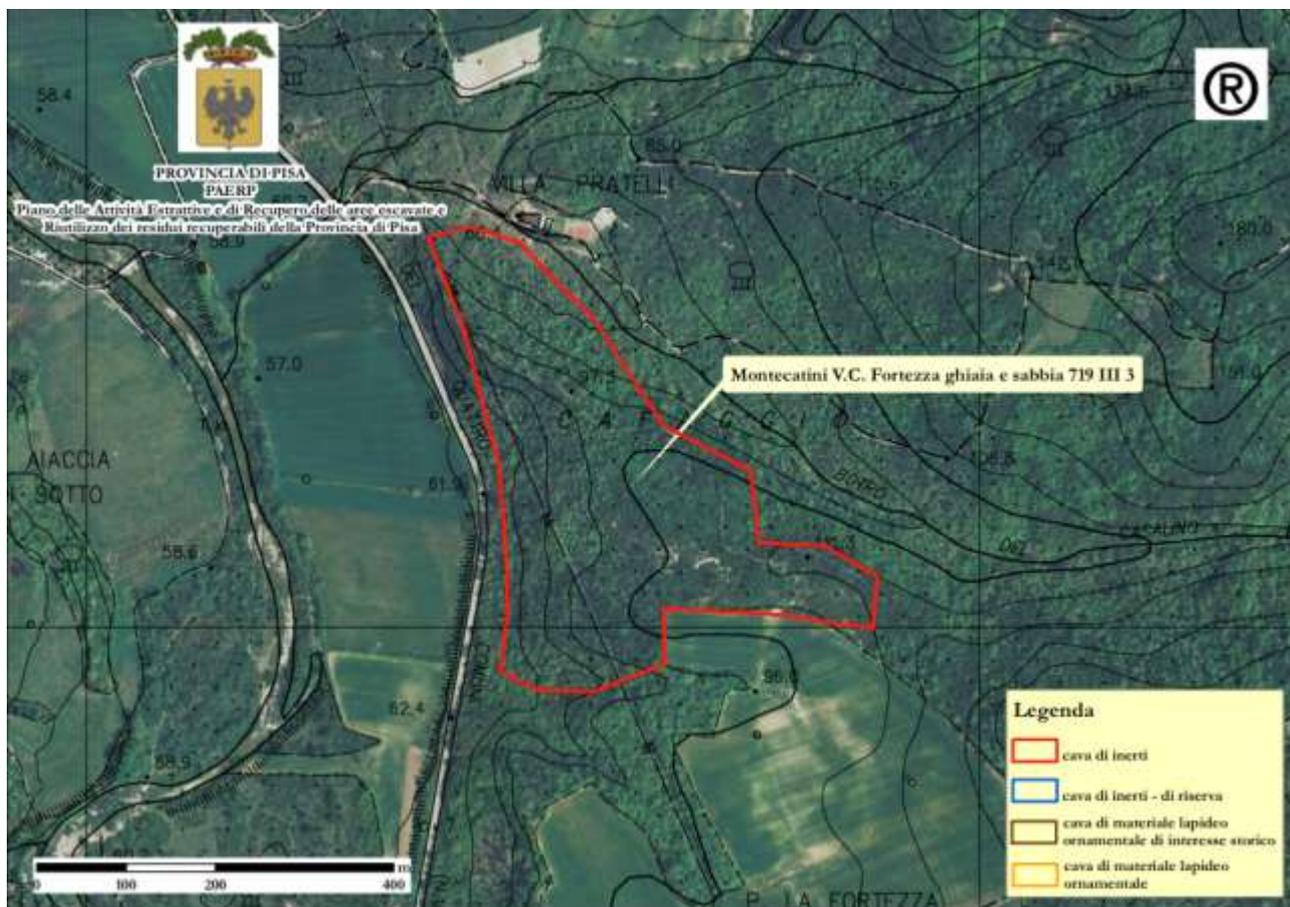


Figura 10- Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

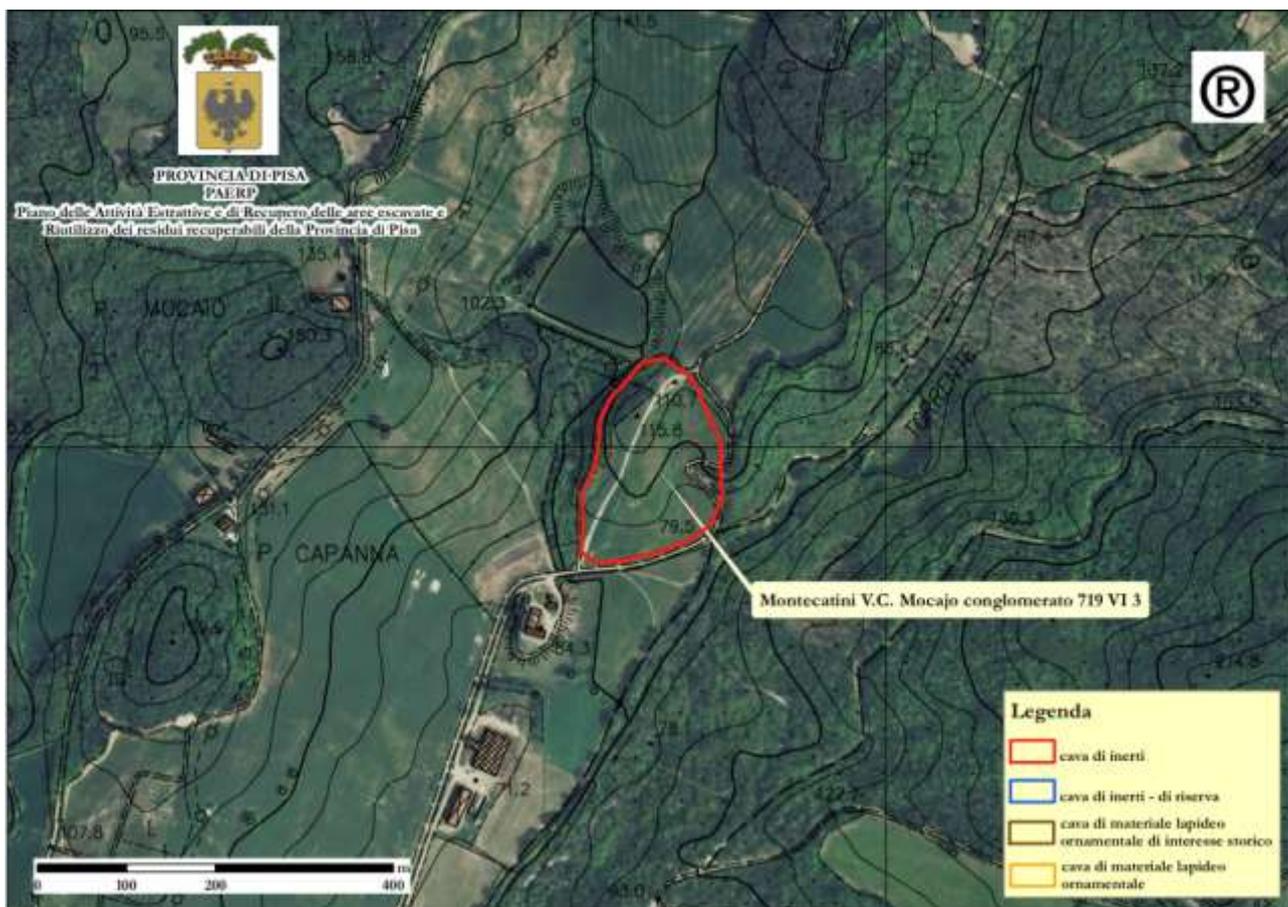


Figura 9 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

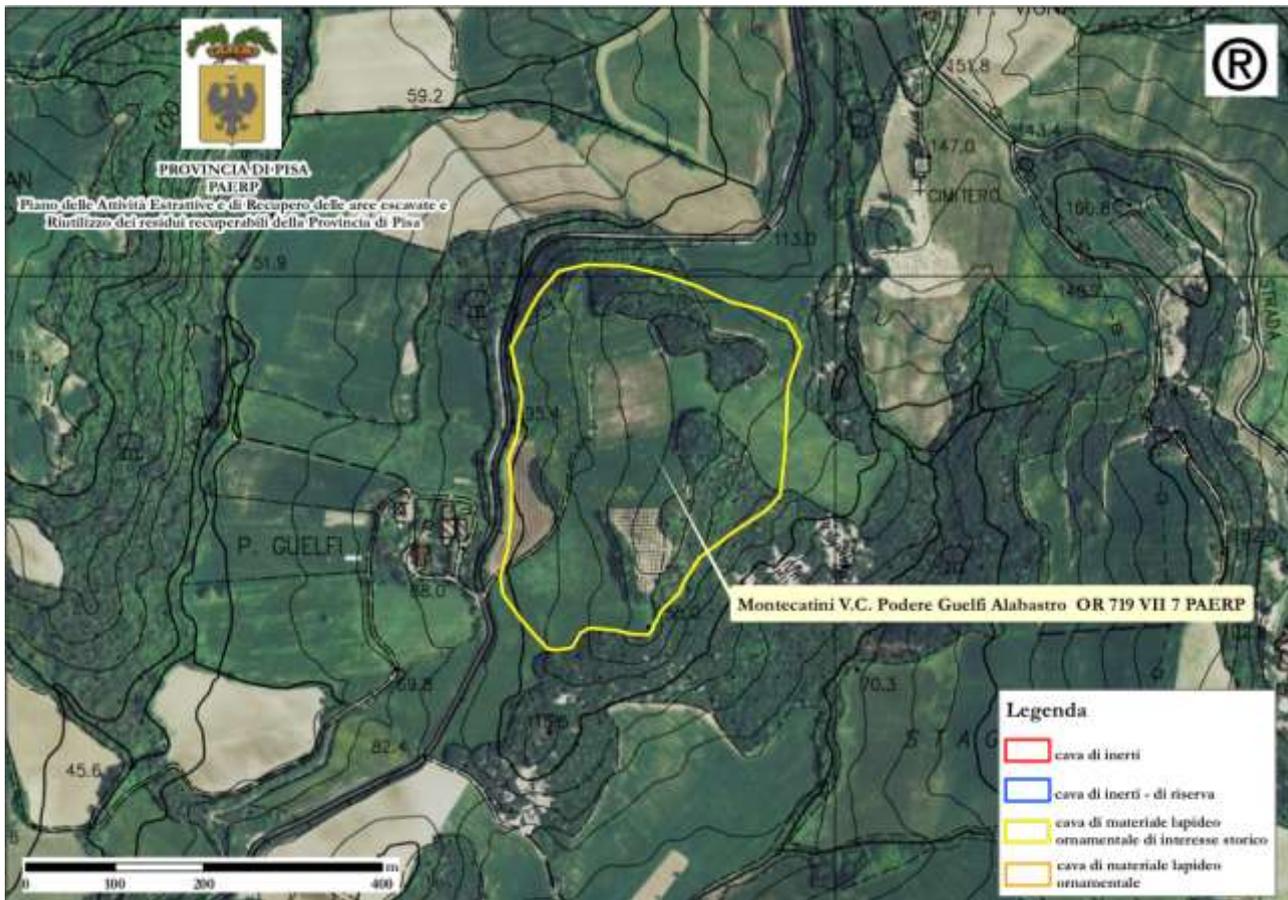


Figura 10 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

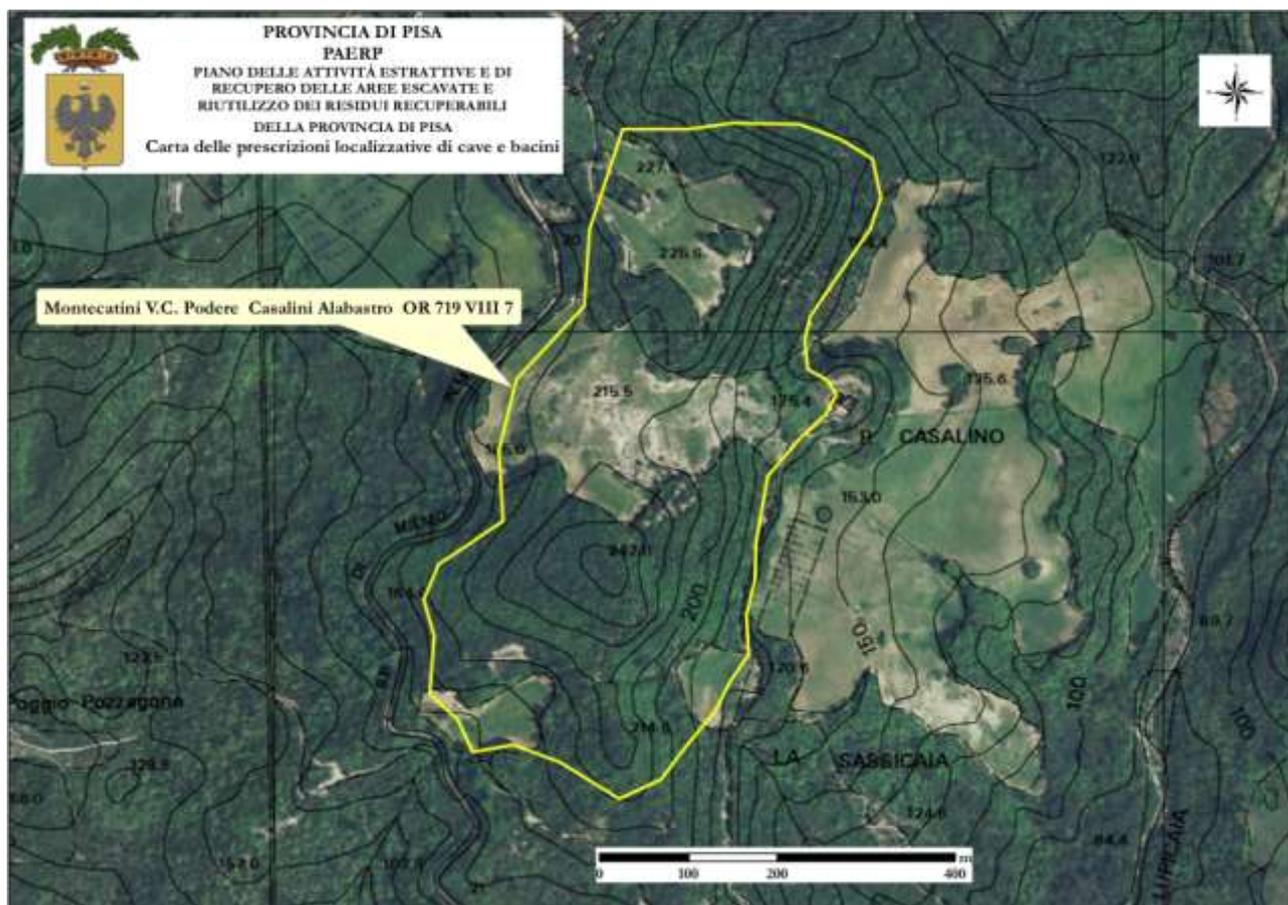


Figura 11 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

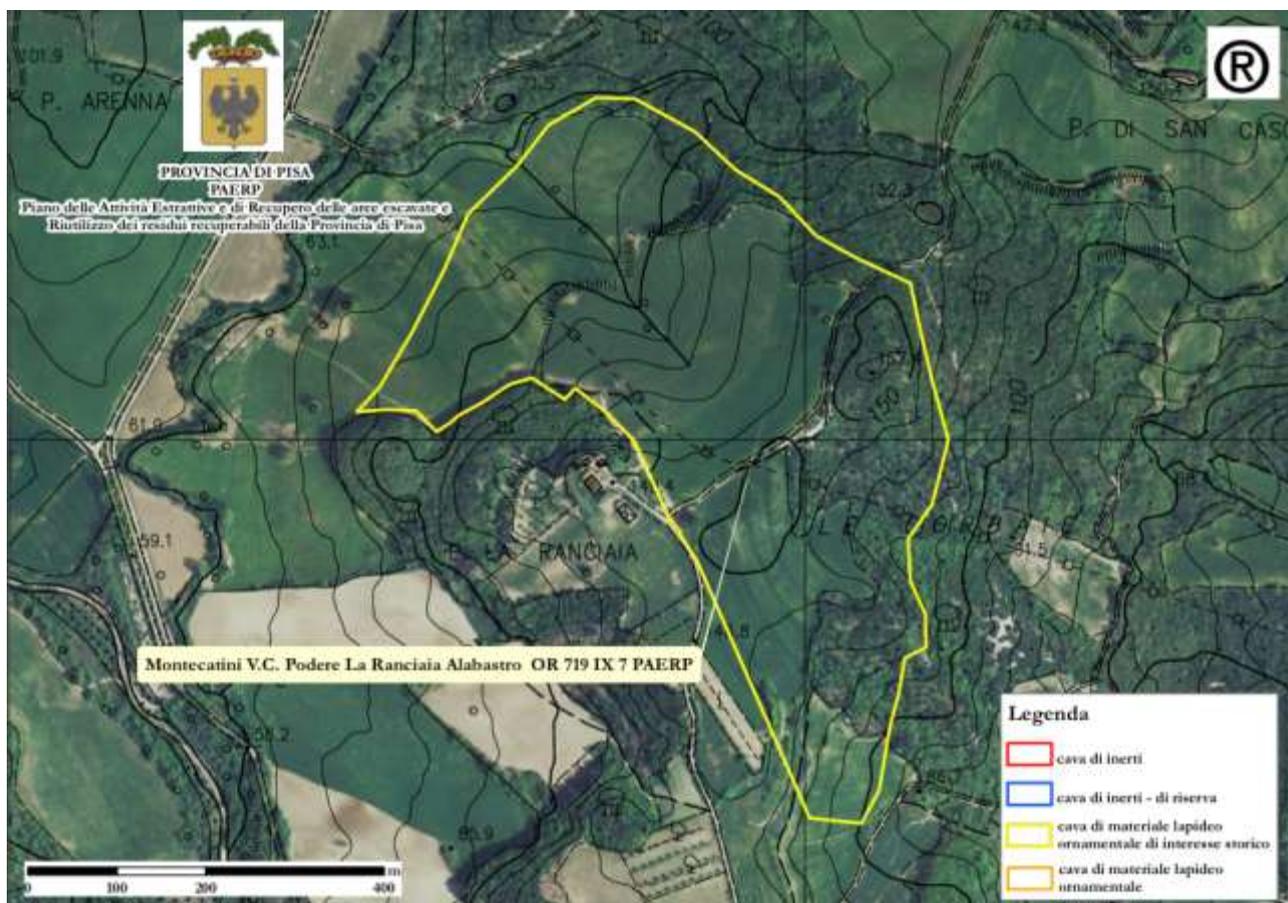


Figura 12 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

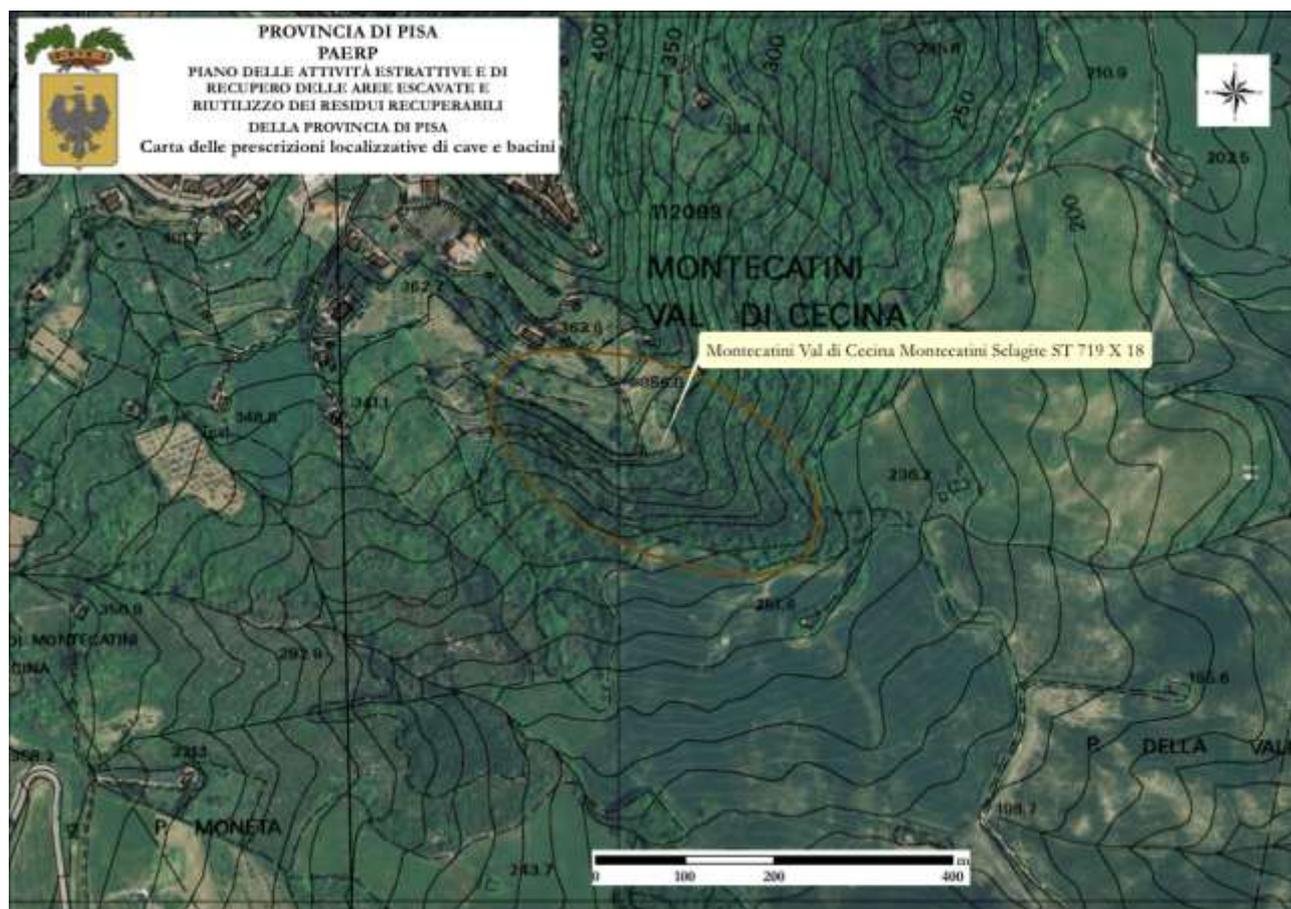


Figura 13 - Provincia di Pisa - PAERP - I stralcio

Le modifiche riguardanti il **punto Ob2**, sono necessarie per puntualizzare alcune disposizioni del P.S. che attualmente appaiono contraddittorie. In particolare si evidenziano due aree per le quali risultano opportune le modifiche:

- 1) area contenuta all'interno dell'**UTOE I Montecatini-urbano**, normata oltre che dall'art.70 anche per alcune sottozone dai seguenti articoli:
 - art. 23 - Paesaggi di transizione e della biodiversità
 - art. 36 - Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità
 - art. 37 - Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali
 - art. 53 - Aree con livello molto ridotto di trasformabilità
 - art. 54 - Aree con livello ridotto di trasformabilità

- 2) area contenuta all'interno dell'**UTOE V Valle del Cecina: Casino di Terra - urbano**, normata oltre che dall'art.70 anche per alcune sottozone dai seguenti articoli:
 - art. 20 - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico
 - art. 23 - Paesaggi di transizione e della biodiversità
 - art. 37 - Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali
 - art. 52 - Aree della coservazione

Dalla lettura dell'art. 64 comma 2 lettera c) si evince che gli impegni di suolo ai fini residenziali all'esterno e limitrofi al sistema insediativo sono ammessi e specificamente dimensionati. Mentre gli articoli delle sottozone sopraccitati che ricadono dentro il perimetro delle UTOE sembra che non prevedano questa possibilità ad eccezione di quanto derogato dall'art. 20 commi 6-7.

Inoltre una volta chiarito che le previsioni residenziali sono ammesse con le modalità dell'art. 64 comma 2 lettera c), il P.S. non indirizza in modo specifico il R.U. verso l'individuazione di aree di addizione del sistema urbano, ma soprattutto nel caso dell'UOTE I Montecatini-Urbano, tali accrescimenti potrebbero essere indistinti. Pertanto riteniamo opportuno, che il P.S., oltre che aggiornare e specificare la normativa citata in una direzione univoca, definisca delle specifiche aree di addizione che rappresentino un coordinato ed omogeneo accrescimento del sistema insediativo.

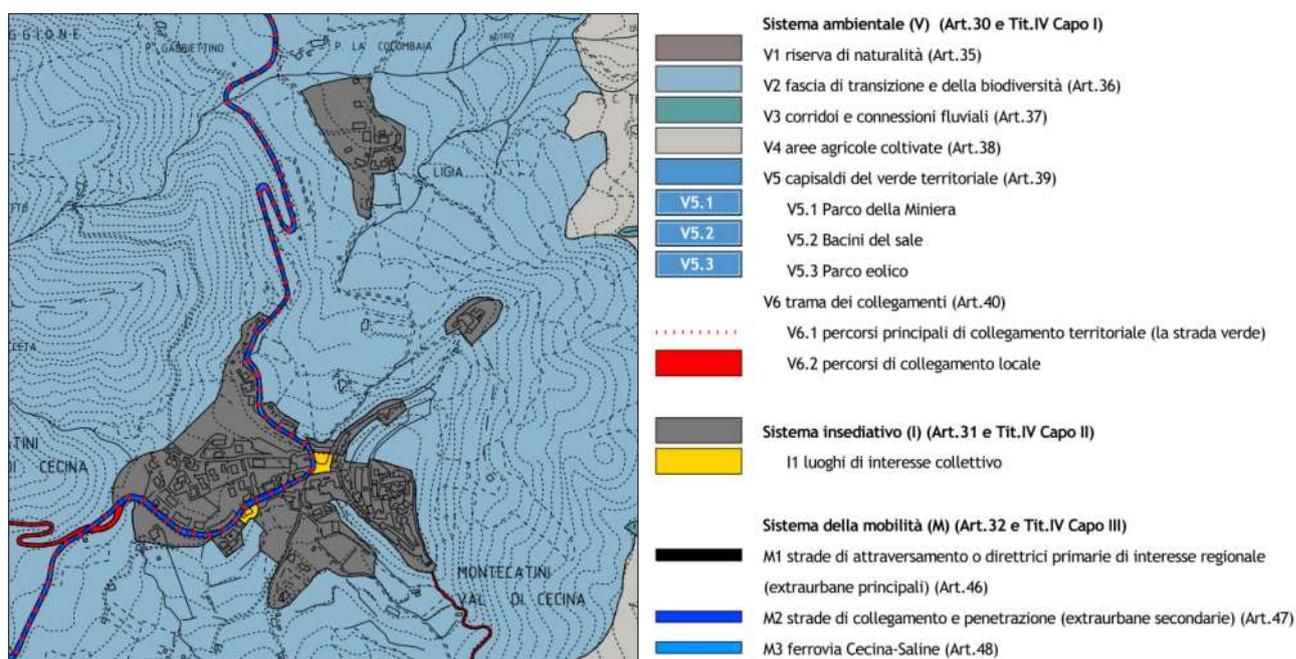


Figura 15 - PS: Estratto tavola C5.1 - Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali - Montecatini

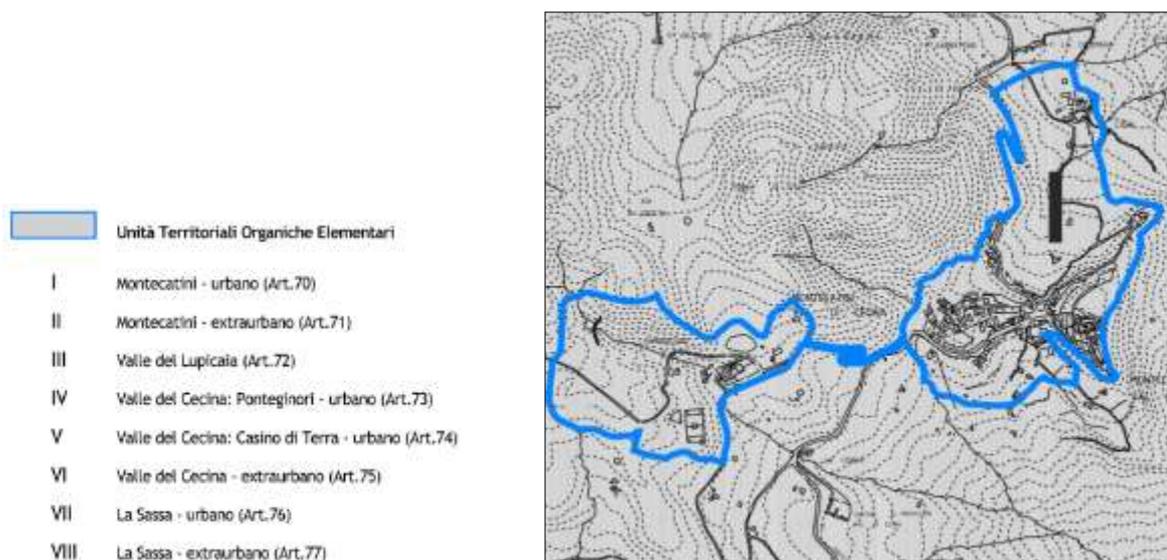


Figura 14 - PS: Estratto tavola C5.2 – UTOE I Montecatini - urbano

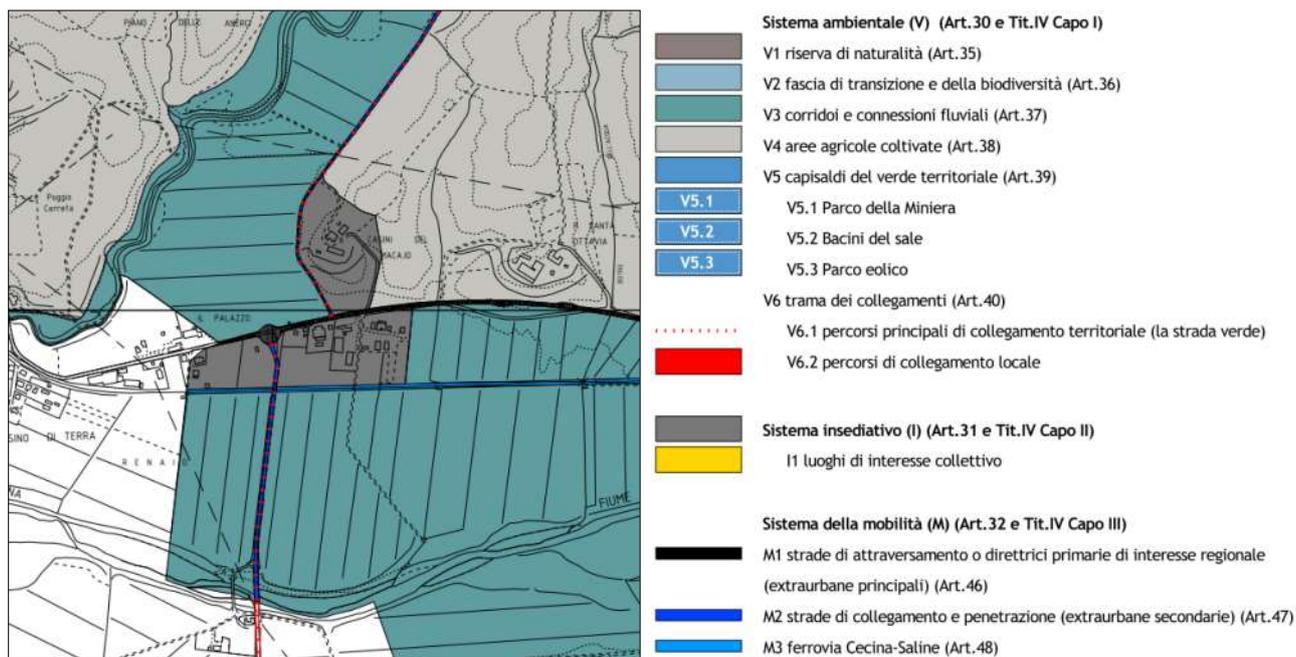


Figura 16 - PS: Estratto tavola C5.1 - Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali – Casin di Terra

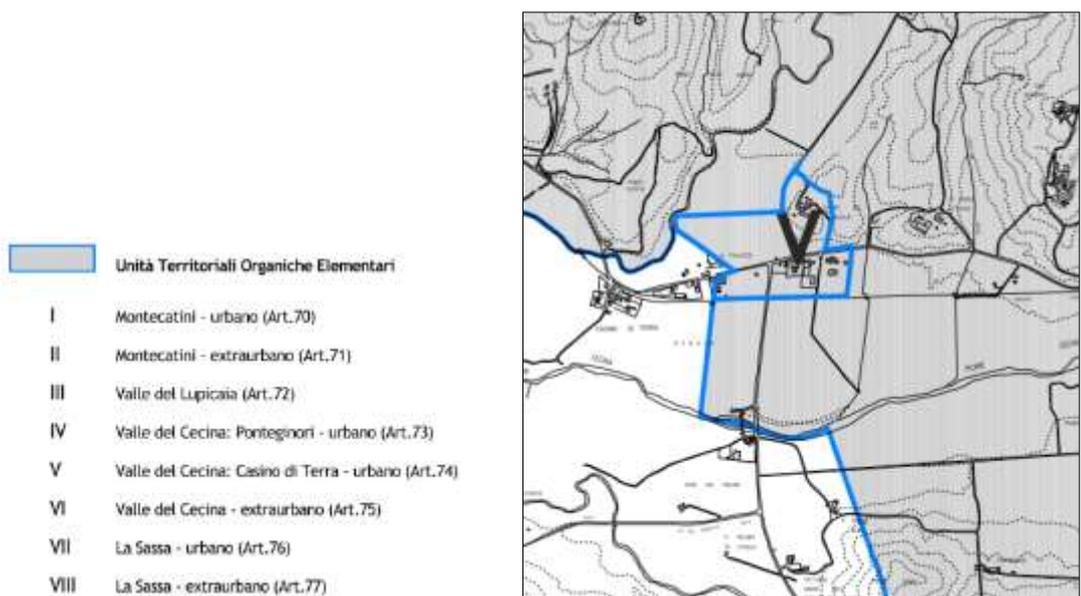


Figura 20 - PS: Estratto tavola C5.2 – UTOE V Valle del Cecina: Casin di Terra - urbano



Le modifiche della normativa sulle zone agricole, di cui al **punto Ob3** sarà limitata a semplici adeguamenti normativi in generale ed a modifiche specifiche alle disposizioni degli art. 56 e 57.

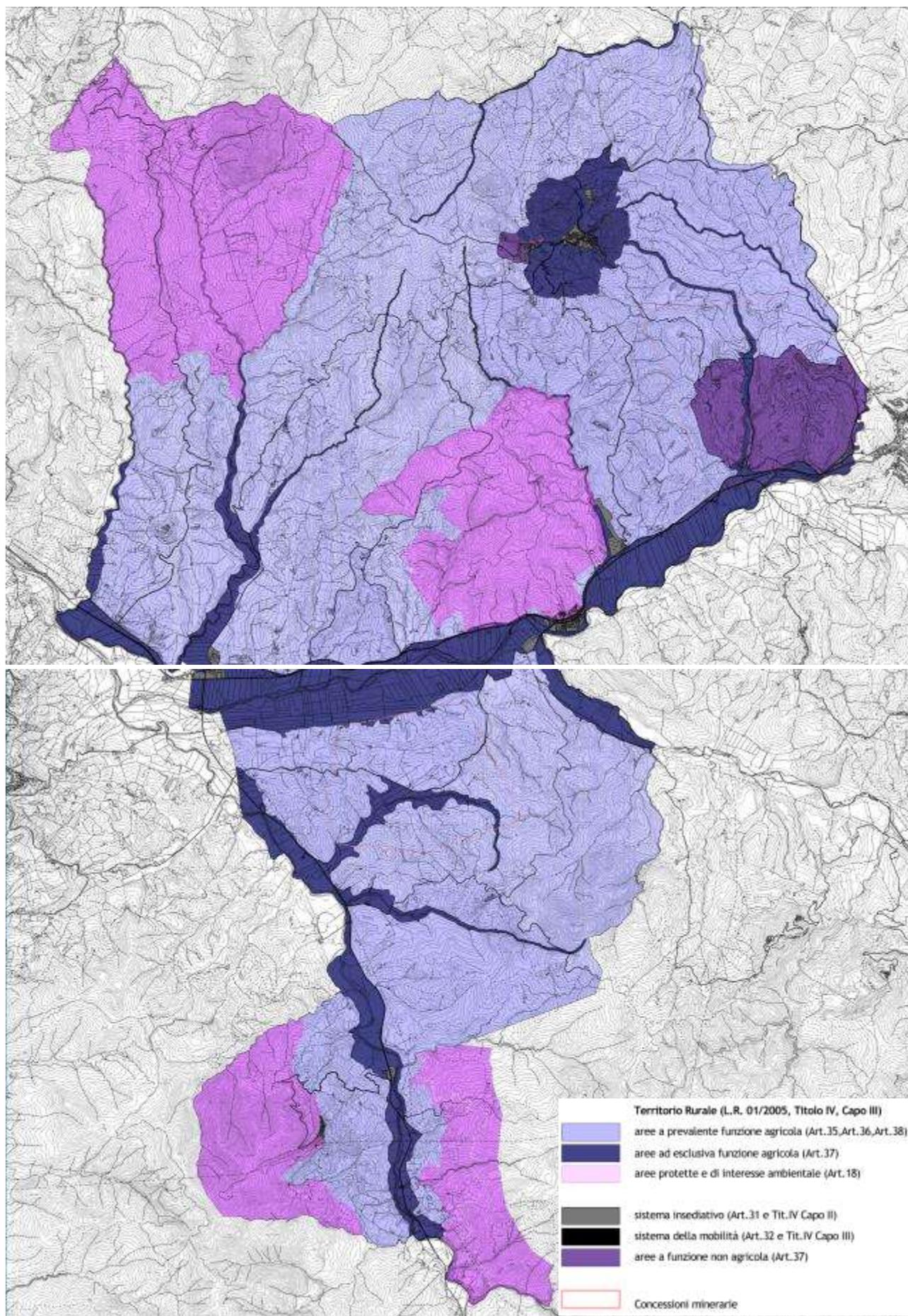


Figura 18 - PS: tavola C5.5 – Aree agricole

4.2. Obiettivi e azioni - 2ª fase

La seconda fase della variante al Piano Strutturale riguarda il fabbisogno turistico-ricettivo dell'intero territorio comunale.

Per valutare la necessità di procedere ad una modifica del dimensionamento di questa funzione deve essere svolto un aggiornamento del quadro conoscitivo connesso ad un'analisi socio-economica per verificarne il reale fabbisogno.

L'art. 66 del P.S. dimensiona in 150 nuovi P.L. su tutto il territorio comunale suddivisi con le seguenti modalità:

- **40 P.L. nell'UTOE I Montecatini – urbano:** all'interno del Sistema Insediativo di tale UTOE possono essere oltre che di recupero dei fabbricati esistenti anche di nuova edificazione;
- **80 P.L. nell'UTOE II : Montecatini – extraurbano:** da realizzarsi esclusivamente in recupero del nucleo di Buriano;
- **30 P.L. nell'UTOE VII: La Sassa – urbano:** all'interno del Sistema Insediativo di tale UTOE possono essere oltre che di recupero dei fabbricati esistenti anche di nuova edificazione;

Riteniamo che a seguito dell'analisi specifica di settore, potrebbero essere attribuiti ulteriori Posti Letto esclusivamente all'interno dei fabbricati esistenti e finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'Amministrazione Comunale, considerata l'estensione territoriale del Comune e la presenza di nuclei storici di rilevanza architettonica, intende implementare il settore turistico ricettivo attraverso l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla sua valorizzazione.

Oltre alla possibilità di trasferimento dei P.L. in termini percentuali tra U.T.O.E., il P.S. potrebbe prevedere, anche all'interno di processi di recupero del patrimonio edilizio esistente significativi, sia per entità che per valore architettonico dei fabbricati, precise direttive verso il R.U. mirate a potenziare i servizi correlati.

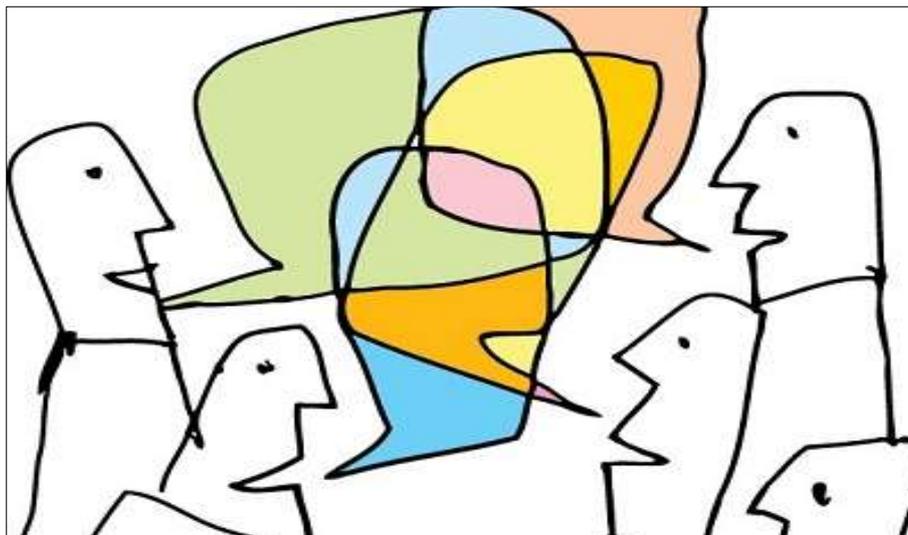
Restano comunque fermi i principi espressi dal Piano Strutturale di non prevedere la realizzazione di nuovi alberghi nel territorio rurale.



5. LA COMUNICAZIONE ED 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 della Variante parziale al Piano Strutturale in oggetto rappresenta una fase importante 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 del percorso di comunicazione e partecipazione, predisporranno un percorso 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 della variante al Piano Strutturale;

5.1. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini



Il responsabile del procedimento della variante al Piano Strutturale, al fine di garantire al meglio 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).

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.

5.2. 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 alla variante al Piano Strutturale sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

- fase preliminare che precederà la redazione della bozza tecnica di variante al PS: 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 PS 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 fase di elaborazione del piano, poi di redazione degli elaborati, dell'adozione, delle osservazioni, dell'approvazione, e divulgazione della variante al P.S.: 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 Piano Strutturale 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 Piano Strutturale 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 Piano Strutturale 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 della variante al Piano Strutturale, 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.

