



PREDISPOSIZIONE E REDAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA

Verbale del 16.05.2014 – ore 17.00 – Sala Calderai

IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE

Il Garante dell'Informazione nell'ambito del procedimento in corso relativo alla predisposizione e redazione del Primo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Val di Cecina ha dato informativa ai tecnici ed alla cittadinanza della convocazione di incontri pubblici indetti dal sindaco per i giorni:

VENERDI' 16 MAGGIO – ORE 17.00 – SALA CALDERAI

VENERDI' 16 MAGGIO – ORE 21.00 – TEATRO AURORA

GIOVEDI' 22 MAGGIO – ORE 21.00 – TEATRO COMUNALE DI PONTEGINORI

Come da volantino allegato al presente verbale.
Si redigono i seguenti verbali relativi alle due giornate.

VERBALE DEL 16 MAGGIO 2014 – ORE 17.00 SALA CALDERAI

Presso la Sala Calderai di Montecatini val di Cecina si è tenuto il primo incontro pubblico di presentazione ed introduzione al procedimento di stesura e redazione del Primo Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini V.C.

Sono presenti il Sindaco, l'Arch. Giovanni Parlanti e l'Arch. Gabriele Banchetti membri del R.T.P., incaricati della redazione in questione, il Responsabile dell'Area Tecnica, nonché il sottoscritto garante della comunicazione.

Il Sindaco introduce l'argomento e presenta agli intervenuti le figure cardine del procedimento, in particolare l'Arch. Giovanni Parlanti ed il suo collaboratore Arch. Gabriele Banchetti, ovvero coloro che procederanno alla stesura e redazione dello strumento urbanistico in argomento. Ringrazia tutti i presenti.

Nella sala sono presenti 17 persone tra liberi professionisti e rappresentanti di imprese, associazioni, attività produttive, etc.

Prende la parola l'Arch. Parlanti:

Come dicevamo il piano strutturale è stato approvato nel 2012. Esso rappresenta il nostro riferimento, ed è il lavoro che è stato svolto in tutti questi anni che ha dato un carattere



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

strutturale e strategico al territorio di Montecatini. Ora il nostro lavoro consisterà nel dettagliare le indicazioni del PS, cioè arriveremo a una previsione di attuazione, daremo le gambe a delle previsioni che sono già state inserite nel piano strutturale.

Dobbiamo premettere che siamo anche in un momento di carattere normativo piuttosto particolare perché come voi sapete è allo studio della regione Toscana una nuova legge quadro di carattere urbanistico edilizio che dovrebbe sostituire la legge 1 del 2005.

È significativo citare questo aspetto perché se l'approvazione della legge intervenisse prima della adozione del regolamento urbanistico, ovviamente dovremo confrontarci in modo specifico e questo comporterà necessariamente una modifica anche dei programmi che abbiamo fatto fino ad oggi.

Se tale legge venisse approvata dopo la nostra adozione in ogni caso un confronto deve essere avviato ma entreremo in una sorta di salvaguardia per cui l'adozione sarebbe salva e quindi potremo andare avanti con l'approvazione secondo i disposti della legge attuale..

Ad aprile è stato avviato il procedimento per quanto riguarda il regolamento urbanistico e contestualmente l'avvio del procedimento per quanto riguarda la Vas la valutazione ambientale strategica.

Entrando nel particolare si ricorda che il piano strutturale è stato suddiviso in sistemi ambientali, che il progettista ha scelto insieme alla provincia di Pisa e alla regione Toscana, questi tipi di strumentazione vengono necessariamente concordati e elaborati insieme a gli enti sovraordinati perché devono a una logica di pianificazione a cascata parlare con il PTC, parlare con il PIT della regione Toscana quindi questo confronto era necessario.

E' stata scelta una suddivisione del territorio in UTOE, unità territoriali organiche elementari che per il Comune di Montecatini Val di Cecina sono sette.

Le UTOE del P.S. di Montecatini, presentano la caratteristica di prevedere l'intera copertura territoriale comunale e per ogni UTOE sono indicati gli obiettivi, gli indirizzi e i dimensionamenti.

Ogni UTOEE ha una sua caratteristica ha un suo obiettivo di pianificazione ha prescrizioni ha specifici dimensionamenti. L'elaborazione del R.U. dovrà riferirsi agli indirizzi e dimensionamenti delle UTOE.

Sono state individuate delle aree a prevalente funzione agricola e aree ad esclusiva funzione agricola seguendo esattamente la Legge 1/2005 quindi nel nostro regolamento urbanistico noi andremo a definire queste aree che hanno prevalenza diversa tra quelle con funzione agricola e con esclusiva funzione agricola. Andremo a definire gli interventi ammissibili all'interno di tutti questi ambiti riferendoci al decreto del presidente della Giunta Regionale 5r del 2007, poi modificato con il 7r che va a dettagliare gli interventi ammissibili partendo dai fabbricati di carattere rurale destinati alle aziende agricole, gli annessi agricoli delle aziende agricole, gli annessi di carattere amatoriale, quindi non riservati alle aziende agricole, gli annessi temporanei. Dettaglieremo il territorio e sulla base dell'indicazione del piano strutturale andremo a disciplinare dove sono ammissibili questi interventi in funzione e suddivisione del territorio.

Un altro aspetto di cui necessariamente dobbiamo tener conto è il piano paesaggistico che è in corso in redazione, sono già state fatte della Regione Toscana una serie di cartografie e di indicazioni questo che vedete è un estratto che andrà a sostituire l'implementazione del 2009, è stata approvata in giunta ma deve essere ancora portata all'attenzione del consiglio regionale. E' significativo il fatto che in questo piano

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

paesaggistico Montecatini Val di Cecina rientra nell'ambito 13 della Val di Cecina, la cartografia che vedete per ragioni di visualizzazione non è molto dettagliata ma va a individuare gli ambiti specifici della Val di Cecina.

E' interessante perché elabora per ogni ambito le particolarità dell'ambito stesso e va a normare direttamente le parti che devono essere rispettate poi nei vari strumenti di pianificazione.

Stessa cosa vale per il PTC noi dobbiamo sempre confrontarci con gli strumenti di pianificazione sovraordinati ovviamente il piano strutturale lo ha già fatto quindi dobbiamo coordinarci con il piano stesso e con il PTC. Rientriamo nel sistema delle colline dell'alta Val di Cecina pertanto andrà rivolta particolare attenzione al paesaggio e al territorio agricolo. Il PTC riporta anche delle azioni strategiche che sono già inserite all'interno del nostro piano strutturale.

Realizzare questo regolamento significa fare proiezioni, pianificare, fare una sorta di previsione per il futuro di un territorio, ma non è semplice e certamente molto difficile pensare adesso a realizzazioni che potranno interessare l'ambito territoriale tra 5, 6, 7 anni visto che dovremo confrontarci con realtà economiche che non possiamo prevedere in questo momento.

Tra gli aspetti più importanti c'è quello della sostenibilità urbanistica, che è da tenere in considerazione insieme alla qualità urbanistica edilizia ed ambientale del nostro progetto condiviso con l'amministrazione comunale. In questo contesto sono particolarmente importanti i vostri contributi, le osservazioni, ai quali noi dovremo rivolgere particolare attenzione al fine di aprire dibattito all'interno di una piccola comunità come questa per capire insieme a voi dove andare a puntare.

Tra gli obiettivi più importanti infatti c'è quello di calibrare perfettamente il primo regolamento urbanistico ed avere attenzione alle esigenze contenute nei contributi, vi garantisco che molti contributi anche semplici presentati da cittadini in personali esperienze pregresse ci hanno aiutato a capire meglio alcune questioni avendo un risvolto positivo poi nella loro attuazione.

Fra gli obiettivi che abbiamo esplicitato nell'avvio del procedimento appunto non poteva altro che essere scelta la trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità quella di stasera è ovviamente un'occasione che rientra in questo obiettivo cioè quello di compartecipazione, di condivisione delle scelte, a maggior ragione in una piccola comunità come questa. Sarebbe un delitto non lavorare insieme alle categorie economiche e ai professionisti per costruire un piano che si rifà alle reali esigenze al fine di cercare di ottenere uno sviluppo e una crescita e sviluppo del territorio intese come valorizzazione e razionalizzazione delle risorse fisiche naturali ed economiche.

In questo processo saremo accompagnati dalla valutazione ambientale strategica che sarà seguita in modo diretto dall'architetto Banchetti qui presente, il quale ha avuto anche lui altre esperienze significative in questo settore e ci aiuterà a capire se le scelte che stiamo facendo sono scelte che hanno ricadute negative su alcuni aspetti che riguardano il territorio, le risorse fisiche, naturali, economiche e sociali. La VAS deve stare in questa cornice ed accompagnare la pianificazione, evidenziando quando stiamo prendendo le strade sbagliate su alcuni aspetti specifici.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è fondamentale per tentare di avviare una riqualificazione urbana, incentivare il recupero architettonico con elementi di qualità non

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

solo dal punto di vista edilizio, al fine di raggiungere la qualità architettonica del recupero e soprattutto della sostenibilità ambientale e della rifunzionalizzazione degli immobili.

Potremmo pensare ad ampliamenti dei fabbricati magari con misure che vanno oltre a quelle del piano casa.

Valuteremo le problematiche della sosta all'interno delle aree urbane. Il tema del riuso dell'ex fabbrica di gesso ("Bel Rock") tramite la demolizione totale, bonifica del sito e spostamento volumetrico di circa 5000 mq utili lordi di residenziale puro nella zona di Casino di Terra.

Per quanto riguarda il settore produttivo dovrà essere valutato il completamento dell'area produttiva di Buriano. Inoltre in questo regolamento urbanistico sarà inserita una nuova area produttiva a Casino di Terra visto che il piano strutturale l'ha già individuata.

Tale previsione sarà possibile renderla attuativa, solo dopo aver effettuato tutte le verifiche di carattere idraulico. Infatti attualmente la pericolosità idraulica dell'area è molto elevata, in attesa del collaudo dei lavori di arginatura eseguiti dalla Provincia di Pisa.

Per quanto riguarda il settore turistico che nel vostro caso è un settore molto significativo come in tutta la Val di Cecina, si tratta di valorizzare le attività turistiche, si tratta di creare delle regole, delle condizioni affinché queste realtà possano anche ampliarsi. Nel piano strutturale mi sembra che non fossero stati previsti nuovi posti letto, non si prevedevano nuove strutture alberghiere.

Poi abbiamo da trattare tutta la questione del territorio aperto, ovviamente anche questo è un tema notevole per le caratteristiche territoriali, si tratta di circa 150 km quadrati di territorio con pochi abitanti, circa 1800, quindi il tema della gestione del territorio aperto è fondamentale. La cosa significativa, secondo la nostra esperienza è quella di impostare una normativa stringente che riesca a dettagliare in modo molto preciso le possibilità di intervento per quanto riguarda il territorio agricolo quindi attenzione a come dicevo prima al dettaglio, partendo dalle nuove indicazioni di carattere rurale fino agli aspetti che riguardano gli annessi temporanei. Faremo una normativa molto stringente la cosa importante oltre alla normativa di carattere generale è riuscire a fotografare il territorio e capire come relazionare le possibilità di intervento in funzione delle caratteristiche del territorio stesso. Secondo me questa è la difficoltà maggiore da affrontare, la cosa più importante è che abbiamo intenzione non di elaborare una normativa generale. Cercheremo di differenziare il più possibile al fine di dare la possibilità di intervento maggiore dove c'è bisogno, salvaguardando le zone dove è necessario, in modo da tutelare i valori presenti sul territorio.

I regolamenti urbanistici che vengono temporalizzati in 5 anni dovranno necessariamente andare a prelevare parte del ridimensionamento del piano strutturale.

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;

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

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.

E' un piano strutturale di impostazione moderna ed in questo primo regolamento urbanistico andrà quantificato il dimensionamento da utilizzare.

Dai contributi dei cittadini, dei tecnici e degli operatori economici, oltre che dagli Enti competenti, riusciremo a capire come è più opportuno orientarci e calibrare le nostre idee sul territorio.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi il piano strutturale prevede un massimo di 43000 metri quadri di superficie utile lorda ed il piano strutturale ha già individuato le aree dove possono atterrare queste superfici. Dicevo prima il completamento di Buriano e l'eventuale nuovo insediamento produttivi di Casino di Terra, dove il P.S. prevede 12000 metri quadri di superficie utile lorda.

Lo stesso discorso del dimensionamento riguarda anche le strutture turistico ricettive, il piano strutturale prevede un dimensionamento massimo di 150 nuovi posti letto in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati, ovviamente sono esclusi gli agriturismi e le strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche della civile abitazione, questa è una precisazione dettata dalla norma regionale che non equipara gli agriturismi e gli extra alberghieri a turistico ricettivo. Praticamente il dimensionamento del turistico ricettivo riguarda i posti letto che stanno in alberghi, in RTA e nelle CAV.

Il PS come dicevamo non prevede la realizzazione degli alberghi nel territorio rurale, rappresentando una specifica scelta di pianificazione.

Per illustrarvi la valutazione ambientale strategica, lascio la parola all'Arch. Bianchetti:

Buonasera come diceva prima l'architetto Parlanti la valutazione ambientale strategica è un percorso che corre parallelamente alla realizzazione del regolamento urbanistico, deve correre parallelamente perché come ha già detto il mio collega deve individuare eventuali situazioni critiche che le previsioni possono provocare al territorio. L'avvio del procedimento del regolamento urbanistico è stato effettuato con il procedimento della VAS, quindi la relazione preliminare individua tutta una serie di termini e situazioni che poi verranno analizzate in dettaglio nel rapporto ambientale, che è un elaborato molto corposo all'interno del quale vengono appunto analizzate in dettaglio tutta una serie di componenti sia di carattere ambientale che di carattere sociale economico e quant'altro.

Nella VAS sono state riportate le indicazioni degli elenchi del dimensionamento del piano strutturale e i possibili effetti ambientali che abbiamo individuato per il regolamento urbanistico, questi possibili effetti ambientali andranno poi analizzati nel dettaglio e poi sono stati individuati anche i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Una parte importante del rapporto ambientale all'interno della VAS è anche l'analisi delle coerenze col regolamento urbanistico, dev'essere valutato anche il rapporto con il piano strutturale ma dev'essere coerente anche con i piani sovraordinati quindi il PTC della provincia di Pisa e soprattutto con il PIT della Regione Toscana e il piano paesaggistico.

Il regolamento urbanistico dovrà essere chiaramente coerente nelle scelte e senz'altro non dovrà andare contro agli obiettivi che i piani sovraordinati hanno presenti al loro interno.

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Patto dei
Sindaci
Un impegno per
l'energia sostenibile

Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA
PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

Altre emergenze ambientali sono le aree agricole di pregio, gli oliveti, i vigneti e tutti i punti panoramici la cui particolarità della morfologia dovranno essere tutelate e rispettate facendo attenzione alle singole situazioni proprio per ridurre al minimo i possibili effetti negativi alle risorse del bosco e quant'altro.

La VAS chiaramente analizzerà anche l'uso delle risorse essenziali come ad esempio l'acqua tra l'altro molto importante per il territorio della Val di Cecina; recentemente la regione Toscana ha redatto uno studio proprio su questa risorsa presente nel bacino del fiume Cecina e sulla costa livornese, finalizzata a capire quali sono i progressi e quali le possibili soluzioni al fine della salvaguardia di questa risorsa.

Riprende la parola l'Arch. Parlanti ed illustra i tempi tecnici sull'iter procedurale: siamo partiti con l'avvio del procedimento, dopo questi incontri ci aspettiamo la presentazione di contributi da enti e cittadini. I contributi che perverranno dai cittadini sono di carattere informale quelli che arrivano dagli enti sono di carattere formale. Abbiamo inviato come previsto dalla legge agli enti interessati la documentazione inerente l'avvio del procedimento, essi possono entro 90 giorni, se lo ritengono opportuno, inviare i loro contributi o osservazione che potranno aiutarci a migliorare la formazione dello strumento. A questo punto potrà iniziare in modo più dettagliato la redazione della bozza del regolamento urbanistico, la quale sarà ancora una volta confrontata e condivisa con i tecnici e con la cittadinanza. Prevediamo che saranno organizzate nuove assemblee sul territorio e dopo questo passaggio ed eventuali aggiustamenti arriveremo all'adozione del regolamento urbanistico.

Dopo l'adozione e la pubblicazione sull'Bollettino ufficiale della regione Toscana entro 60 giorni verranno avanzate le osservazioni che in questo caso saranno osservazioni di carattere formale, dovranno essere analizzate una per una e l'accoglimento delle osservazioni comporterà la modifica di cartografie o di normative quindi dovremo elaborare un aggiornamento del lavoro che è stato adottato dopo di che arriveremo all'approvazione.

E' un procedimento piuttosto lungo, ci sono tante variabili che influiscono sulle tempistiche, spesso strettamente tecniche perché richiedono di essere ben ponderate, ma spesso i ritardi provengono da allungamenti temporali dovuti al confronto con gli altri enti come il genio civile, la provincia, la regione oppure come speriamo non succeda nel nostro caso l'arrivo l'entrata in vigore di nuove leggi che vanno a modificare l'assetto normativo e quindi nuove elaborazione e ricevimento delle nuove leggi.

Comunque con l'amministrazione comunale ci siamo sbilanciati e speriamo di arrivare all'adozione del 1° Regolamento Urbanistico di questo ente entro la fine dell'anno. Secondo me è un obiettivo piuttosto ambizioso potremo farcela se nel frattempo non interverranno fattori di sospensione e di rallentamento che prima vi ho descritto.

Riprende la parola il Sindaco: Voglio evidenziare rispetto a quello che abbiamo detto all'inizio riguardo al recupero perché tutto il piano strutturale e di conseguenza poi anche il regolamento urbanistico è incentrato su questo, anche la nuova legge regionale di cui parlava l'architetto Parlanti va in questa direzione, va privilegiato il recupero di fabbricati abbandonati e fatiscenti rispetto all'impiego di nuovo suolo.

Secondo noi dovrà esserci anche l'impegno di nuovo suolo, ma in maniera graduale, questo deve andare di pari passo con il tentativo di recuperare l'esistente e quando parlo del tentativo di recuperare l'esistente mi riferisco anche ad un'ambizione che noi abbiamo

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

come amministrazione comunale. E' quella di cercare dico cercare perché non sarà facile, riportare le persone a vivere nei nostri centri storici.

Questo diciamo è l'impegno che vogliamo prenderci non sarà facile andare ad incentivare, è stato previsto, visto il momento difficile, di abbattere gli oneri di urbanizzazione in caso di recupero delle strutture che sono in centro storico.

Nel nostro comune ci sono delle realtà davvero invidiabili, specialmente a Montecatini, ma anche a Sassa pertanto dobbiamo impegnarci a tirare le condizioni affinché si possa invogliare ad investirci per avere un recupero, non solo dal punto di vista architettonico ma proprio anche dal punto di vista demografico. Il tutto certamente contornato dall'attrattiva della garanzia di nuovi servizi che l'amministrazione deve continuare a garantire ed a offrire.

Per quanto riguarda le zone di investimento per le attività produttive noi cerchiamo di sviluppare quella esistente di Buriano anzi è previsto anche un suo ampliamento e poi abbiamo voluto prevedere fortemente una piccola area a Casino di Terra; infatti l'area produttiva che di fatto c'è già non è estesa, però ci vediamo un futuro in quella zona per le attività commerciali e industriali mentre in quella di Buriano parliamo di artigianale, commerciale e industriale.

Siccome è stato detto che sono previsti nuovi posti letto ma non sono previsti nuovi alberghi, ci tengo a dire che i posti letto sono 80 e sono previsti nel Borgo di Buriano, sempre in merito al recupero dell'esistente. Infatti questo meraviglioso borgo è privato, ma vogliamo fortemente incentivare il suo recupero, visto che ultimamente è in stato di abbandono, ma rappresenta una ricchezza storica inestimabile.

Sul settore sociale volevo dire che abbiamo previsto 6 nuovi alloggi PEEP 6 sia a Montecatini che a Ponteginori quindi abbiamo cercato di spaziare diciamo a 360° su tutto il territorio e su tutte le varie destinazioni urbanistiche.

Secondo noi le condizioni, le basi diciamo così per realizzare un buon regolamento urbanistico ci sono tutte però ci tengo ad incentivare le osservazioni, i contributi, le proposte da parte di cittadini e degli altri soggetti. Noi per il momento ci fermiamo qua ora avremmo piacere se ci fossero degli interventi e domande.

A questo punto interviene il Sig. Renzo Rossi:

Ho ritenuto più opportuno intervenire per il Partito Democratico in questa riunione riservata ai tecnici che non all'Assemblea di questa sera nel Teatro. E' ben nota l'importanza che le azioni relative alla elaborazione di uno strumento urbanistico hanno per l'intero territorio comunale e, in certi casi, possono avere anche nei rapporti con i Comuni vicini, ciò in funzione di un suo migliore assetto e per il tanto atteso sviluppo futuro.

In questo contesto è da tenere ben presente la realtà attuale, valutando in tutti i loro aspetti le peculiarità paesaggistiche, ambientali e storiche del territorio, cercare di porre fine a questa lenta agonia che, in questi ultimi cinquantanni, ci ha portato da oltre 5300 abitanti a 1800, con una superficie di 156 kmq. e solo 12 abitanti per kmq. e ad una assenza di attività produttive.

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

Trattandosi di uno strumento urbanistico, inizio il mio intervento dalle aree fabbricabili che possono interessare i vari centri abitati, con un particolare dettaglio per il Capoluogo, che per una parte politica rappresento, sia in funzione di nuove costruzioni, sia per il recupero di quelle in stato di abbandono nei centri storici e nei luoghi legati a vecchie aziende agrarie, oltre a tener conto delle situazioni idrogeologiche per la conformazione di un territorio diversificato da tre tipologie di suolo.

MONTECATINI

>> Zona Fiera - Sant'Antonio

- Tenendo conto delle indicazioni del vecchio P.R.G. sarebbero da verificare le aree rimaste da completare, compatibilmente con la realizzazione della viabilità di svincolo e collegamento con Viale Roma di fianco a Piazza Sandro Pertini: si tratta di ripristinare al traffico una vecchia strada vicinale per poco più di 100 ml. a senso unico. Tale strada sarebbe molto utile in occasioni di manifestazioni e feste in cui viene chiusa una parte del Viale Roma.

- Nelle adiacenze delle case popolari, con accesso da Via S. Antonio, verificare le aree che sono ancora disponibili tra i fabbricati attualmente esistenti sia a sud che a nord della viabilità esistente.

>> Zona San Marco - Santa Maria

- Esaminare la fattibilità esistente per il completamento indicato nel vecchio P.R.G., eventualmente ampliandolo con gli spazi ancora esistenti di fianco alle nuove costruzioni realizzate di recente ed altri spazi adiacenti mantenendo una linea costruttiva uniforme.

- Sarebbe opportuno, data la precaria situazione viaria di accesso alla zona, esaminare la possibilità di sistemare, per circa 200 ml., la vecchia strada comunale per Buriano, realizzando un collegamento con l'altra strada comunale con accesso nei pressi della scuola materna e, quindi, in Viale Roma. Tale indicazione era già contenuta nel vecchio P.R.G.

>> Zona sotto il Palazzo Comunale e Leprino

- Anch'essa può essere completata verificando la possibilità di rendere fabbricabile la parte bassa posta al di sopra dell'argine della vecchia strada comunale per Buriano.

>> Centro storico

- Qui occorrono provvedimenti, che definisco drastici, di manutenzione e decoro, tenendo presente che le migliaia di volumi esistenti sono abitati stabilmente da solo 40 persone (quasi tutte anziane).

Alcuni fabbricati sono in stato di pericolosità, mentre altri sono abitati solo occasionalmente una o due volte all'anno o per fine settimana. Non è da sottovalutare che eventuali crolli ne renderebbero impossibile l'accesso.

E' un problema da affrontare sia per questioni di sicurezza che di decoro pubblico, storico e turistico, oltre alla peculiarità che l'antico Borgo ha in se da oltre 1000 anni.

Non può essere tollerabile che lo stesso fabbricato posto in Piazza Garibaldi abbia sei colori diversi negli infissi esterni, così come per altri casi di arredi esterni alle singole abitazioni.

>> Borgate adiacenti al Capoluogo

- Ligia: togliere l'attuale PEEP e proporre piani di recupero dei fabbricati crollati o abbattuti dopo il loro abbandono. E' ormai andato perduto il magnifico giardino a scale alla Toscana

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



che faceva parte della vecchia villa del nobile volterrano Giuseppe Maria Riccobaldi Del Bava ove il Dott. Giuseppe Maria Targioni Tozzetti, nella seconda metà del Settecento per conto del Granduca di Toscana, effettuò una ricerca descrivendo le caratteristiche fisiche, mineralogiche, antropiche e delle opere d'arte presenti nel nostro territorio comunale.

In questo borgo sono presenti tutti i servizi di base.

- Miniera: negli ultimi anni questo Borgo ha ripreso il suo assetto originario con la sistemazione dei fabbricati ad uso residenziale dell'area mineraria ed una notevole valorizzazione con il Museo delle Miniere.

Resta da sistemare e mettere in sicurezza la diga "Il Muraglione" e l'area del "Margone", quest'ultima da ricondurre ad attività turistiche e di ristorazione, oltre al vicino fabbricato del Pozzo Rostand.

Da quest'area parte anche la vecchia sentieristica per il poggio alla Croce e le aree circostanti utilizzata fino agli anni '50.

Il fabbricato che effettivamente danneggia fisicamente l'area, dopo tutti i recuperi effettuati, è quello del Teatro della Miniera (di proprietà privata), abbandonato dagli anni '60, con il suo artistico salone a cui è caduta una parte della volta per le infiltrazioni di acque piovane.

Alla Miniera sono presenti tutti i servizi di base.

>> Serra al Buio: risulta che ci sia stato un certo interesse per costruire in quest'area che dista 200 ml. dalla Miniera di fronte a Montecatini ed a Volterra. Le abitazioni (5) sono tutte occupate stabilmente.

Esistono anche qui tutti i servizi di base.

>> Sant'Ottaviano: era un borgo composto da 6 abitazioni coloniche (ora abbattute) con i relativi annessi agricoli e la villa padronale (l'unica intatta ed abitata) con una volumetria assai consistente.

Più volte, in anni passati, c'è stato una certa attenzione per il recupero di quei fabbricati, ma risulta che il proprietario sia stato restio.

PONTEGINORI

- Zona del Poggio: verificare l'esistenza di aree che possono essere disponibili per la costruzione di fabbricati conformi alla tipologia del luogo, comprese le rimanenze del PEEP.

- Area ex-Ente Maremma: è di proprietà comunale, vi insistono costruzioni precarie ed è praticamente in stato di abbandono, verificare che cosa sarebbe possibile realizzarvi, compreso attività diversificate

- Zona ex-Solvay: Esistono alcuni spazi da considerare di completamento, compreso la superficie dei garage in mattoni che potrebbe essere utilizzata a scopo residenziale rialzandola di un piano. Sarebbe opportuno togliere la classificazione attuale di zona "A", stabilendo prescrizioni per la realizzazione di eventuali strutture abitative, compresi annessi o completamenti e, se possibile, rivedendone alcuni interventi effettuati quando la proprietà era della Solvay che sono una pesante bruttura.

- Zona Ferrovia: su quest'area, da anni abbandonata dalle FF.SS., andrà presa una decisione, anche in funzione del futuro utilizzo del fabbricato della stazione, così come per le cantoniere poste lungo la linea ferroviaria per Cecina e per il rudere della casa cantoniera ex-ANAS.





COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

CASTELLO DI QUERCETO

- L'intera zona ha un valore ambientalistico e storico di notevole importanza, è rimasta intatta da secoli e, quindi, gli interventi dovrebbero essere rivolti a recuperi appropriati con particolare riferimento alla case coloniche abbandonate presenti nei dintorni, oltre alla vecchia fornace nella quale venivano realizzati pregevoli laterizi.

SASSA - GABELLA

- Privilegiare i recuperi, ma è opportuno dare al paese alcune aree fabbricabili; qualche presella può essere individuata oltre il fabbricato di Silvano Giomi, data la data posizione paesaggistica e climatica favorevole seguendo il pendio del poggio sovrastante.

Certamente l'area più favorevole per la conformazione della zona, purtroppo un po' distaccata dal paese, è quella del Pian del Corso ove esistono diroccate alcune abitazioni e gli interventi non avrebbero impatto sul territorio.

- A Sassa esiste il problema un po' difficile della viabilità sia interna all'abitato che delle aree circostanti ed un'unica via d'accesso.

- Si potrebbe costruire sopra i garage posti all'ingresso del paese in Via Marco Polo ?

- Se non vado errato a Sassa andrà regolarizzata l'area per le feste, questo mi sembra vale anche per il vicino borgo della Gabella.

- Alla Gabella verificare, percentualmente, che cosa potrebbe essere realizzato con le volumetrie che possono rendersi disponibili anche per il recupero di strutture agricole.

CASINO DI TERRA

- Zona lungo la S.R. 68: trovare una soluzione residenziale considerato l'interesse per quel centro, divenuto un punto di riferimento dei Comuni vicini e, in questi ultimi anni, gli abitanti sono aumentati di oltre 100 persone, tra il nostro Comune e quello di Guardistallo.

- Si dovrà ripristinare o rivedere l'area per attività produttive, sia agricole, commerciali che artigianali ed anche eliminare l'obbrobrio (grazie alla Regione Toscana) della ex-cantoniera ANAS con un riutilizzo di quell'area a scopo residenziale o commerciale.

- E' indubbio che per un utilizzo appropriato di quest'area andranno trovate intese con il Comune di Guardistallo.

BORGHI DELLE EX-FATTORIE

>> Il problema di Buriano dovrà essere affrontato sotto tutti i punti di vista, non possiamo far franare un pregevole Borgo storico, specialmente dopo la buona volontà dimostrata verso la proprietà dalle Amministrazioni Comunali succedutesi dal 1989 ad oggi. Esaminiamo che cosa ci dicono le leggi in proposito, coinvolgiamo la Soprintendenza dei Beni Culturali dato che l'intero Borgo, con Decreto del Ministero del 1997, è stato definito bene di interesse storico-culturale e, quindi, andrà adottato qualche provvedimento al riguardo.

Non possiamo continuare ad essere illusi da questo proprietario che, ad ogni occasione di vendita, prende in giro cliente e Amministrazione Comunale. Andrà verificata l'esatta proprietà delle strade del Borgo

>> Per quanto riguarda la viabilità di accesso ed interna al Borgo la stessa cosa andrà fatta anche per Casaglia.

>> Per Mocajo sondare la proprietà per conoscere quali sono per il futuro le loro reali intenzioni, purtroppo non ci sarà da aspettarsi molto dagli eredi Perucchetti - Borghi.

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

>> Di Miemo non se ne può parlare: è sempre stata un'isola vietata tra reti e garitte. Sta facendo franare un patrimonio edilizio notevole con case coloniche poste in posizioni di grande valenza ambientale e paesaggistica, oltre alla chiusura delle vecchie strade vicinali che attraversavano quella Tenuta.

A poca distanza da Miemo, in località Caldane, esiste da sempre una sorgente termale (sulla linea geotermica Larderello - Casciana Terme) utilizzata fino agli '40, ci sono i ruderi delle vecchie vasche per i bagni. Ma per tutta quell'area da 60 anni è stato consentito solo il "Divieto di accesso".

ZONE AGRICOLE

- Nelle zone agricole andranno opportunamente regolamentati gli spostamenti di volumetrie per favorire insediamenti residenziali ed un diverso utilizzo degli annessi agricoli (capannoni ed altro). A questo proposito sarebbe bene aggiornare le schede rilevate sulle case sparse, sia abitate che abbandonate, in possesso dell'Ufficio Urbanistica del Comune.
- Sempre per le residenze agricole, tengo a ricordare le unità poderali ed i relativi annessi abbattuti dagli anni '60 in poi dalla Solvay per i cantieri minerari e dall'Ente Maremma con la riforma agraria gravitanti nell'area di Buriano e Montecatini (ne esistono molte altre sull'intero territorio comunale):

. Zona estrazioni salgemma Solvay: 22 strutture agricole per circa 8.000 mq. = 24.000 mc.

. Zone della Riforma Agraria ed altri: 25 strutture agricole per circa 8.700 mq. = 46.000 mc.

In questi ultimi cinquantanni abbiamo perduto fabbricati per circa 47.000 mc. Le case coloniche poste nella zona acquisita dalla Solvay erano originariamente di proprietà dell'Azienda Agraria di Buriano alla quale sono territorialmente adiacenti.

AREA PRODUTTIVA "BURIANO"

- Sono ormai note le difficoltà che incontra quell'area nel decollare. Da un'occhiata data alla parte di ampliamento effettuato nel 2005 è facile verificare che il terreno ed i costi di realizzazione per l'urbanizzazione e l'utilizzo di quell'area non possono essere concorrenziali, oltre alla posizione infelice dell'area stessa, posta a monte dei dodici lotti della prima fase. Il progetto a suo tempo presentato dalla Solvay e approvato dal Consiglio Comunale, a mio modesto parere, sarà difficilmente realizzabile.

AREA EX-BELLROCK

- Trovare soluzioni ragionevoli per l'abbattimento e riutilizzo della volumetria dello stabilimento e dell'abitazione del custode posta un centinaio di metri al di sopra della fabbrica in area boscata, abbandonata anch'essa da decine di anni.

RECUPERI AREE MINERARIE "SOLVAY"

- Azioni nelle quali intervenire sistematicamente per la continuazione delle bonifiche e ripristino dei territori delle aree minerarie dismesse e quali interventi dovrà effettuare la Solvay sulla base di un programma oltre agli interventi da effettuare per rendere fruibile la zona A.N.P.I.L. (laghi salati) da oltre un decennio approvata dagli organismi competenti, d'intesa con l'allora Comunità Montana.

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



ZONA DI SAN DOMENICO

- Vedere che cosa è possibile conservare di quanto previsto nel vecchio P.R.G. e della sorte dei vecchi fabbricati industriali e residenziali esistenti ed ora abbandonati da anni.

ANNESI AGRICOLI

- Andrà trovata una soluzione per il recupero degli annessi agricoli esistenti (ne sono presenti molti nella zona della Sassa) oltre a fronteggiare le richieste di quelli nuovi per evitare le baraccopoli che, poi, non siamo in gradi di eliminare. In questo caso andrebbero definite anche le modalità di realizzazione e dei materiali di costruzione utilizzabili.

SENTIERISTICA E STRADE VICINALI

- Nel territorio comunale insistono ben 75 strade vicinali ad uso pubblico (per Km. 133 in totale) come indicato nell'ultima deliberazione del Consiglio Comunale in proposito, la n° 34 dell'8.4.1967, oltre 30 insistono nella zona di Sassa. E' un problema che ritengo possa essere affrontato nell'occasione del Piano Strutturale, verificando quelle che sono ancora necessarie, declassificando le altre. Nel contempo prendere in considerazione la costituzione di un Consorzio unico avendo trovato interessante quello costituito dal Comune di Bibbona.

- A proposito di declassificazioni ci sarebbero alcune strade e tratti comunali che, da oltre un secolo, sono abbandonate e non utilizzate. Sulla base della delibera sopra citata le strade comunali sarebbero 10 per Km. 44 totali.

- Per la sentieristica a livello del territorio comunale esiste un progetto elaborato, d'intesa con la Comunità Montana, oltre dieci anni fa realizzato segnaleticamente solo in parte, ma senza cartellonistica dedicata a ciascun sentiero, nemmeno per quelli più importanti, e senza alcun intervento di ripristino.

ARREDO URBANO

- Molti Comuni hanno da tempo adottato un Regolamento per il "Decoro Urbano" nei centri abitati. Ritengo che per le diversità che sempre più emergono a livello di arredi esterni delle abitazioni ed altri arredi esterni (alluminio in particolare) sarebbe opportuno regolamentare la cosa, specialmente nei centri storici, nei condomini, ecc. per uniformare colori e forme degli infissi.

So benissimo che potrà essere una seccatura, con i riflessi, anche politici, che potranno esserci da parte di coloro che vogliono fare il proprio comodo, ritengo che sia un atto indispensabile se vogliamo salvare i nostri paesi e borghi, sarà necessario il convincimento della gente, coinvolgendo quelli che hanno ancora a cuore i nostri paesi.

L'ultimo Regolamento che mi è capitato di consultare è quello del Comune di San Miniato approvato da quel Consiglio Comunale il 25.3.2014.

Ho cercato di fare questa analisi sul nostro territorio e ne ho voluto parlare in questa occasione, perché alcune cose potranno trovare riscontro nel Regolamento Urbanistico, non posso conoscere però quanto di questa analisi potrà trovare favorevole accoglienza, ma ciò di cui ho parlato non vuole certamente rappresentare nessuna forma critica, ma la





COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

più ampia collaborazione con l'Amministrazione Comunale nella continuazione del mio impegno personale e politico per Montecatini.

Il Sindaco segnala questo come già un primo contributo importante, tra l'altro da parte di un ex Sindaco. Sul recupero della fabbrica di gesso aggiunge che la fabbrica in questione è abbandonata a se stessa da decine di anni, con una volumetria imponente che da sola avrebbe superato il regolamento complessivo del piano strutturale. E' intenzione di utilizzare questi 4500 metri quadrati, qualora ripristinato lo stato dei luoghi, vale a dire bonificata l'area, a scopo residenziale nell'utote di Casino Di Terra, come tra l'altro dice attualmente il piano strutturale. Anche questo, quindi, è un altro aspetto che va verso quello che è l'indirizzo anche della Regione Toscana, vale a dire privilegiare il recupero delle volumetrie esistenti. Siamo abbastanza tranquilli su questo fatto perché, anche se il piano strutturale è di alcuni anni fa, già nella stesura dello stesso ci eravamo posti il problema di andare verso il recupero delle volumetrie esistenti: sia quelle che possono rimanere sul luogo, e penso ai centri storici, ma anche quelle di cui abbiamo appena parlato.

Un tecnico avanza quanto segue

"Riguardo al recupero dei fabbricati penso che dovrebbero essere presi in considerazione anche i fabbricati di campagna, visto che sono tanti anche se con possibilità di recupero vincolata da diverse problematiche in alcuni casi. Riterrei positiva, nei casi di volumetrie molto ampie e difficilmente commerciabili, la possibilità di trasferire porzione di tali volumi, scorporandoli in modo da formare due blocchi separati di dimensioni più limitate anziché mantenerne uno di volumetria difficilmente commerciabile.

Inoltre ci sono sempre nelle campagne fabbricati vincolati da pali di elettrodotti con linee ad alta tensione aventi grosse dimensioni che oltre a rovinare esteticamente il contesto dell'edificio, creerebbero anche danni alla salute di chi risiede nelle vicinanze. Anche in questo caso sarebbe opportuno prevedere lo spostamento di queste volumetrie allontanandole dagli elettrodotti.

Questi accorgimenti oltre a fare in modo di recuperare edifici da tempo abbandonati, consentirebbero una ulteriore ripresa del lavoro per le ditte locali che sicuramente verrebbero coinvolte nelle operazioni di ripristino."

L'Arch. Parlanti risponde che è da considerare senz'altro, c'è solo da considerare che il piano strutturale ha fatto una scrematura del patrimonio esistente con dei valori architettonici. Dal punto di vista della fattibilità della norma la proposta è ammissibile, valutando comunque anche le problematiche di carattere idraulico oppure geologico."

Il Sindaco a questo punto precisa che: quello che diceva il geometra va nella direzione già prevista sia dal piano strutturale e che sarà riutilizzata e dettagliata nel regolamento urbanistico. Quindi il recupero sostenibile dei fabbricati nelle zone agricole non dovrà essere un recupero non controllato anche dal punto di vista del carico urbanistico, perché come veniva detto bene prima dall'architetto Parlanti, anche i cambi d'uso e i recuperi della zona agricola, o del cosiddetto territorio aperto, sono computati nel carico urbanistico. È indubbio che ci sono situazioni, come quelle appena dette, che sono meritevoli di attenzione e quindi senz'altro nel regolamento urbanistico ci saranno norme ad hoc che andranno in quella direzione. Naturalmente dovrà essere fatto una sorta di

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

elenco di quei fabbricati che meritano di essere vincolati, quindi quelli che hanno un pregio architettonico particolare e sui quali si dovrà intervenire a certe condizioni e con certe caratteristiche. Sarà possibile risolvere situazioni che impediscono attualmente il recupero di fabbricati in zona agricola anche con spostamenti di queste volumetrie. Il caso di immobili fatiscenti, perché sono sotto una linea aerea dell'alta tensione piuttosto che a ridosso di un fosso, è chiaro che, alle condizioni che saranno scritte nel regolamento urbanistico, potranno essere recuperati.

L'Arch. Parlanti precisa altresì che la difficoltà di questo tipo di procedure, per noi che facciamo riqualificazione, è tradurre un'intenzione in una norma generale, perché è difficile, pur condividendo la bontà dell'obiettivo andarlo a tradurre in una norma omogenea. Ecco che diventa importante la proposta, il contributo, perché in questo modo si riesce anche ad individuare la possibilità di atterraggio di questa volumetria, per noi è molto più facile. È difficile però tradurre questa volontà in una norma e quindi i contributi dei tecnici in questo caso sono importanti, ci fanno capire e ci danno indicazioni precise per cercare di tradurre una norma generica in una norma coerente e specifica.

Alle ore 19.00 si conclude l'incontro pubblico.

Montecatini V.C., 16.05.2014



Garante della Comunicazione
(Cristina Guarguaglini)

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



VERBALE DEL 16 MAGGIO 2014 – ORE 21.00 TEATRO COMUNALE AURORA MONTECATINI V.C.

Presso il Teatro Comunale Aurora nella medesima giornata alle ore 21.00 si è tenuto il secondo incontro pubblico previsto per l'informativa sull'avvio del procedimento di redazione del 1° Regolamento Urbanistico di Montecatini Val di Cecina e della relativa Valutazione Ambientale.

Erano presenti il Sindaco – l'Arch. Parlanti incaricato della redazione, il suo collaboratore l'Arch. Banchetti, Il Responsabile dell'Area Tecnica Dott.ssa Rosanna Mattera.

Il Sindaco ringrazia gli intervenuti ed introduce l'argomento nei termini e modi usati durante il precedente incontro pubblico.

Nella sede sono presenti pochissime persone circa 4-6 ed alle 21.15.

Per quanto riguarda l'illustrazione delle varianti deve rilevarsi che la stessa avviene nei modi e nei contenuti del pomeriggio a cura degli architetti sopra nominati.

Successivamente alla fase esplicativa/illustrativa il Sindaco chiede ai presenti di proporre o presentare osservazioni e contributi.

Interviene un cittadino tra l'altro ingegnere di professione il quale richiede specifiche sul tipo di recupero previsto alla "Ex -Berroch" (Ex Fabbrica di Gesso) di Buriano.

Il Sindaco specifica che è prevista una demolizione, bonifica dell'area e costruzione di una parte di 4500 metri quadrati nell'utote di Casino Di Terra.

Il fatto di fare una pianificazione omogenea per Casino Di Terra senza tener conto del confine politico al suo interno è stato chiesto anche dalla Regione e dalla Provincia. Sarebbe importante se questo imprenditore riuscisse a fare tale operazione, perché quando gli abbiamo parlato ci ha detto che ha un costo impressionante fare un recupero di questo genere, cioè demolire, smaltire e far la bonifica del sito, dove tra l'altro è presente anche dell'amianto. Noi abbiamo accolto una osservazione, nella prima stesura del piano strutturale se controllate si parlava di 2500 metri quadrati, lui ne aveva chiesti 6000, alla fine abbiamo accordato per 4500, per cercare di creare le condizioni per il recupero.

"Come dicevo prima sono arrivato in ritardo, ma a Ponteginori, Montecatini è previsto solo recupero?"

"No, non è previsto solo recupero. Il piano strutturale prevede nuove volumetrie, nuove superfici residenziali. Poi lo sai bene, queste son previsioni del piano strutturale, poi il regolamento urbanistico è spalmato su 5 anni e quindi vediamo un pochino l'averlo o il non averlo cosa va a prevedere. Nel piano strutturale complessivamente sono 20000 metri quadrati di strutture su tutto il territorio, quindi il tecnico che si era occupato del piano precedente aveva ipotizzato 100 metri quadrati ad alloggio, poi possono essere anche meno o di più, questo è da valutare. Considerando 100 metri sono 209 alloggi complessivi del piano strutturale in tutto il territorio, di cui 40 a Montecatini, 30 a Ponteginori, 70 a Casino Di Terra, 10 a Sassa, 5 alla Gabella e 45 sul territorio agricolo derivato solo da recuperi. Poi secondi alloggi a Montecatini e secondi alloggi a Ponteginori. Per quanto riguarda il turistico 150 nuovi posti letto, chiaramente non alberghi di nuova costruzione, non avrebbe



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

senso nel nostro territorio, ma recuperate da costruzioni esistenti divisi in questo modo: 40 a Montecatini, 30 a Sassa e 80 a Buriano, sperando che a Buriano si possa fare quanto detto prima. Ci giungono notizie che il proprietario è andato più volte a trattare, ma mai ha concluso.

"Mi ricordo che appena acquistata lui, in quel posto, voleva fare una sorta di residence, una clinica, un sorta di resort di lusso per la convalescenza".

"Ma dopo questo progetto a cui ne è seguito un altro, mi ricordo che faceva incontri con la sovrintendenza, ma poi tutto si era arenato per il solito motivo. Ci sono stati poi altri probabili soggetti interessati con i quali però non è mai arrivato in fondo. Ora, nell'ultimo mese, sembra che questi svedesi siano tornati alla carica, e pare abbiano intenzione di chiudere. Sono venuti da noi dei tecnici chiedendoci cosa fosse possibile fare, noi abbiamo mantenuto gli 80 posti letto per cercare di contribuire a creare le condizioni per il recupero, anche perché altrimenti dobbiamo andare verso delle dinamiche più complicate e la sovrintendenza ci sta chiedendo di fare le ordinanze. Ora sembra ci abiti un tecnico incaricato dalla proprietà di seguire questa fase di confronto che dovrà riportare, speriamo, alla vendita.

Per finire sul produttivo, ci sono 43000 metri quadrati di nuova superficie, in pratica il completamento e l'allargamento della zona di Buriano, e la piccola zona, non industriale ma solamente artigianale-commerciale, di Casino Di Terra dove sono insediati da molti anni alcune attività produttive"

Un cittadino presente domanda di conoscere la procedura da seguire e la documentazione da allegare per quanto riguarda la presentazione di proposte sul residenziale urbano.

Viene risposto che sono stati preparati degli schemi da seguire, che saranno messi a disposizione e che non serve un tecnico che le presenti purché siano comprensibili. Inoltre viene precisato che se ci saranno richieste particolari che necessitano approfondimento, potranno essere organizzati in comune degli incontri, con parte dell'amministrazione comunale.

Un cittadino domanda se c'è già un'idea di massima rispetto ai residenziali nelle zone limitrofe che diventeranno edificabili oppure no?"

Il Sindaco risponde che un'idea precisa e puntuale al 100% non c'è. È chiaro che noi pensiamo ad ampliamenti che devono essere a ridosso, e non può essere altrimenti, dell'abitato. Se ci sono lotti da completare all'interno, prima completeremo questi. Poi è chiaro ci saranno delle piccole zone di ampliamento.

Pensavamo poi alla zona del cancello, si tratta ora di analizzare bene tutte le proposte ma è chiaro che devono essere al ridosso del centro abitato. Addirittura ipotizzavamo nella zona del cancello, come dicevamo nel programma elettorale, la realizzazione di un parcheggio."

Il Sindaco alle ore 22.45 circa chiude l'assemblea.

Montecatini V.C., 16.05.2014



Il Garante della Comunicazione
(Cristina Guarguaglini)

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



VERBALE DEL 22 MAGGIO 2014 – ORE 21.00

TEATRO COMUNALE

PONTEGINORI

Presso il Teatro Comunale di Ponteginori alle ore 21.00 del giorno 22.05.2014, si è tenuto l'incontro pubblico previsto per l'informativa sull'avvio del procedimento di redazione del 1^ Regolamento Urbanistico di Montecatini Val di Cecina e della relativa Valutazione Ambientale.

Erano presenti il Sindaco – l'Arch. Parlanti incaricato della redazione, il suo collaboratore l'Arch. Banchetti, Il Responsabile dell'Area Tecnica Dott.ssa Rosanna Mattera ed il Garante della Comunicazione – Sig.ra Cristina Guarguaglini.

Nella sede sono presenti una quindicina di persone ed alle 21.15 il Sindaco ringrazia gli intervenuti ed introduce l'argomento nei termini e modi usati durante il precedente incontro pubblico specificando che un impegno dell'amministrazione, presente anche nel programma della campagna elettorale, era ed è quello di portare a termine il piano regolatore del comune, che come sapete si compone di due strumenti importanti e fondamentali: il piano strutturale, che è stato approvato nel 2012, e il regolamento urbanistico, lo strumento operativo che entra nel merito delle varie previsioni puntuali del piano strutturale.

L'oggetto di cui parleremo stasera è il documento preliminare avviato il 16 aprile in consiglio riguardante quelle che sono le direttive del regolamento urbanistico riprese dal piano strutturale. Questo è un passaggio importante che vogliamo fare come amministrazione comunale anche perché sono strumenti di qualificazione del territorio che vengono fatti ogni 15/20 anni, e quindi non possono essere affrontati da tutte le amministrazioni comunali. Il regolamento urbanistico, invece, ha durata quinquennale, e nelle nostre intenzioni, dovrebbe essere approvato durante il prossimo anno.

Nonostante stiamo parlando di un regolamento urbanistico che viene redatto in un periodo particolare, in un momento di grandi difficoltà economiche che riguardano anche un settore trainante come quello dell'edilizia, noi siamo convinti della necessità di redigere uno strumento urbanistico che crei le condizioni anche per uno sviluppo del territorio del comune di Montecatini. Approfittiamo quindi di un momento di "stagnazione" di questo settore per redigere un piano (gli architetti poi diranno qualcosa di più concreto in questo senso) che prevede uno sviluppo urbanistico in tutto il territorio. Nel piano strutturale noi abbiamo costituito il cosiddetto dimensionamento, vale a dire quello che potrà essere fatto in termini di destinazione residenziale (abitazioni), in termini di destinazione produttiva (zone artigianali, commerciali, industriali) e in termini di destinazione turistico-ricettiva (posti letto per alberghi o rta da ricercare in volumetrie esistenti).

Abbiamo quindi un piano strutturale che, secondo noi, ha dimensionato il carico urbanistico in maniera consona e in maniera più che sufficiente: il primo regolamento urbanistico andrà a prevedere alcune prime espansioni, non solo nuove costruzioni ma anche recupero dell'esistente. Quest'ultimo è sia un obiettivo del regolamento urbanistico sia una direttiva della Regione Toscana, la quale ha adottato una linea politica, condivisa





dallo stesso comune, di tendere prima al recupero dell'esistente e poi solo successivamente di andare ad occupare nuovo suolo.

Come detto con questo regolamento prevediamo un beneficio per tutti i territori del comune: a Ponteginori ci saranno zone di completamento, zone di espansione, 6 nuove case popolari (come a Montecatini) e la zona commerciale artigianale di Buriano diventerà anche zona industriale ed andrà ad espandersi, mentre a Casino di Terra, nella zona del consorzio agrario e della cooperativa, è prevista una nuova area produttiva con destinazione artigianale-commerciale.

Concludo nel dire che ce la stiamo mettendo tutta per fare un regolamento urbanistico che dia delle risposte concrete anche e soprattutto ai cittadini, perché c'è bisogno di creare le condizioni per uno sviluppo edilizio-urbanistico, che è lo sviluppo trainante per tutta l'economia. Mi preme dire che le riunioni che stiamo facendo servono e sono importanti perché, come previsto per legge, serve la partecipazione, quindi la vostra presenza è fondamentale. Da oggi in poi è necessario e auspicabile, che i cittadini professionisti in associazioni di forze politiche facciano delle proposte, perché è proprio dalle proposte concrete che ben si capisce quelle che sono le esigenze di un territorio e le esigenze dei cittadini; quindi nessun problema a chiedere, nessun problema a proporre, anzi noi auspichiamo queste arrivino anche in maniera sostanziale. I qualsiasi momento da domani in poi basta mandare, senza troppe formalità, una proposta per la redazione del regolamento urbanistico. E' dimostrato, e ve lo possono confermare i professionisti al mio fianco, che questo tipo di partecipazione è fondamentale per contribuire a redigere un piano regolatore che possa dare delle risposte alle esigenze dei cittadini.

Io per il momento mi fermo e vi presento i professionisti incaricati della stesura del regolamento urbanistico: l'architetto Giovanni Parlanti e l'Architetto Gabriele Banchetti, due professionisti molto stimati che si occupano di pianificazione territoriale e che lavorano anche per comuni della nostra zona, che per noi è garanzia di avere dei professionisti che non solo conoscono bene il nostro territorio ma anche quello circostante.

I professionisti suddetti illustrano i contenuti del documento di avvio del R.U. e della procedimento di VAS come avvenuto nelle precedenti assemblee pubbliche.

Al termine della loro relazione riprende la parola il Sindaco che pone l'attenzione sul fatto che anche Ponteginori avrà il suo ampliamento per quanto riguarda la destinazione residenziale, cercheremo di individuare un lotto per le case popolari probabilmente nella zona del "poggio"; ci sarà un'area di espansione ancora non definita ma che dovrà stare all'interno del perimetro già individuato dal piano strutturale, e poi cercheremo di scrivere le norme più attinenti alle esigenze attuali della "zona Solvay". Tale zona ha delle caratteristiche architettoniche e tipologiche particolari, secondo me anche di pregio, ed è attualmente classificata come zona A, cioè centro storico, vale a dire che tutte le volte che si vuole intervenire in questa parte è come intervenire in pieno centro storico alla Sassa, Querceto, oppure Montecatini. Chiaramente questo stride con la realtà e con le esigenze che hanno i cittadini dell'area: abbiamo visto in questi anni, è inutile negarlo, che il non concedere ampliamenti (negati nei centri storici) ha portato poi a realizzare manufatti che non sono il massimo da un punto di vista estetico e dell'integrazione del contesto ambientale. Noi ci proponiamo di salvaguardare le tipologie che ha la "zona Solvay", in quanto gli immobili hanno caratteristiche architettoniche singolari, come è stato fatto a Rosignano Solvay per esempio, dove gli ampliamenti sono stati fatti con criteri simili a quelli



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

utilizzati dalla società Solvay durante gli anni '30. Cercheremo di concedere quindi, anche nella zona in questione, dei piccoli ampliamenti naturalmente con delle prescrizioni particolari che vadano a salvaguardare e tutelare quelle caratteristiche che hanno le costruzioni solvay.

In quella zona abbiamo anche in corso l'acquisizione degli impianti sportivi, ma su questo tema penso che ci sarà nel prossimo mese un'assemblea pubblica nella quale verrà spiegato come è avvenuto il passaggio di proprietà dall'azienda Solvay al Comune di Montecatini.

Se qualcuno fin da ora vuol chiedere qualcosa, non tanto agli amministratori quanto ai professionisti che si occupano del piano strutturale, può essere questa l'occasione giusta. Ripeto ancora una volta che attendiamo da parte dei cittadini, dei professionisti, delle associazioni di categoria, delle forze politiche proposte per contribuire a redigere uno strumento urbanistico che possa dare delle risposte e venire incontro alle esigenze del territorio e dei cittadini.

Se qualcuno a questo punto vuol chiedere qualcosa faccia pure..

Un cittadino domanda se la cosiddetta "Verrochi" verrà spostata a Casino di Terra ed il Sindaco risponde che attualmente la previsione urbanistica è di recuperare 4500 metri quadrati di superficie da spostare appunto a Casino di Terra e che soluzioni alternative al momento non ce ne sono. Tra l'altro spiega che la zona in questione non sarà più zona agricola perché è a ridosso di un centro abitato, che oltretutto, è una zona sapete bene divisa in due parti tra i comuni di Guardistallo e di Montecatini. La Provincia e soprattutto la Regione ci chiedono di fare una pianificazione unitaria, ed è chiaro che le costruzioni devono avvenire in dei punti ben precisi.

Il problema della Verrochi noi ce lo siamo posti come amministrazione passata, perché non potevamo fare un piano strutturale senza porci il problema di quella- passatemi il termine- "brutturia" che c'è in una zona di pregio."

Il cittadino ribadisce che a Ponteginori mancano le aree dove poter costruire il residenziale allora il Sindaco ribadisce che saranno create le condizioni nel regolamento urbanistico per lotti di completamento, comunque non in zone agricole. In questo momento non ci sono ma quando sarà pronto il piano regolatore ci saranno. Poi oltretutto non è una volontà nostra, e gli architetti lo possono confermare, è la linea della Regione che non fa più costruire nelle zone agricole, si potrà fare solo il recupero a certe condizioni.

Ogni 5 anni quando viene aggiornato il regolamento urbanistico l'amministrazione potrebbe decidere di, come si dice in termini tecnici, imbiancare, cioè di tornare indietro e non prevedere più zone edificabili. Io credo però che la zona in questione detta Tegolaia, quantomeno quella che è già prevista, debba essere completata. Il problema che non sia completata dipende anche da un momento particolare, perché dimmi quante gru in giro si vedono purtroppo. Questo non dipende da noi. Noi li abbiamo previsto, noi e le amministrazioni che ci hanno preceduto, una zona di espansione che in parte è stata edificata e in parte ancora no. Lo so anch'io che sono previsti 84-85 appartamenti".

Il Sindaco ritorna sul discorso del Verrocchi. La volumetria che attualmente è alla Verrocchi è più del doppio rispetto a quella che potrà recuperare in costruzione. Quindi non gli abbiamo concesso tutta questa volumetria. D'altra parte questa volumetria non è abusiva, è una volumetria legittima comprata magari per due soldi hai ragione, comparata per poco però non credere che debba spenderci poco per bonificare quell'area. Lì si tratta di

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

demolire tutto, smaltire tutto, amianto compreso e bonificare l'area. E' chiaro che parte di quella volumetria, che ripeto è meno della metà esistente, potrà essere recuperata a Casino di Terra nella zona che il piano regolatore prevederà nella zona di espansione.

Un altro cittadino chiede spiegazioni sull'area comunale davanti al distributore, visto che è in stato di disordine e di abbandoni.

Il Sindaco risponde che per risistemare l'area non dobbiamo aspettare il piano regolatore. Quello è un progetto che noi abbiamo già inserito lo scorso anno nel nostro programma elettorale, e quindi sarà una delle prossime opere pubbliche che faremo a Ponteginori. La prossima che contiamo di fare e che dovrebbe partire a settembre, ne approfitto per dirlo perché ne abbiamo parlato anche ieri in giunta, è la pista pedonale che dal paese porterà al cimitero. È un progetto che ha avuto una difficoltà iniziale relativa ad un contenzioso, da un confronto, dal quale è scaturita un ordinanza sindacale per quanto riguarda la cantoniera ex anas. Sapete bene che è stata fatta un ordinanza da parte del sottoscritto per la messa in sicurezza di quella cantoniera. La prima parte dell'ordinanza è stata messa in atto in quanto hanno circondato tutto per non farvi avvicinare nessuno, nei prossimi giorni la metteranno in sicurezza con interventi strutturali. Poi, però questo è ancora da valutare, probabilmente la metteranno in vendita. Noi abbiamo chiesto questo, e ci auguriamo che avvenga la messa in vendita come per Casino di Terra perché non possiamo permetterci di avere su territorio scempi di questo genere in quanto sono veramente brutture. Abbiamo deciso, ed è stata una mossa vincente, di fare un'ordinanza sindacale perché, come si vuol dire, abbiamo tirato il "sasso in piccionaia": finalmente sono usciti tutti (fino ad allora queste cantoniere non erano di nessuno, la Provincia sosteneva che erano della Regione, quest'ultima ammetteva che erano di sua proprietà ma affermava anche di averle date in gestione alla Provincia), una volta fatta l'ordinanza, che se non è rispettata porta ad un procedimento penale, allora sono usciti fuori tutti, e quindi ecco stiamo risolvendo il problema delle cantoniere.

Il cittadino domanda se venisse demolita la cantoniera dove sarebbe finito il suo volume ed il Sindaco che allora chiarisce che potrebbe essere rifatta da un'altra parte.

Si chiarisce come negli altri incontri che per presentare richieste e contributi non è necessario fare un progetto od avvalersi di un tecnico, è sufficiente che si faccia una proposta secondo delle indicazioni che saranno diramate dagli uffici comunali il più comprensibili e chiare possibile.

Il Sindaco continua e specifica che per tornare a quello che veniva chiesto, l'altra opera pubblica, che non credo venga fatta quest'anno se non per alcuni lavori di manutenzione per renderla più accettabile visto che è a ridosso del paese, è la sistemazione dell'area antistante al distributore. Ci sarà da sistemare quell'area, che è di proprietà del Comune, cercheremo di demolire e/o di recuperare quelle volumetrie che ci sono e quindi sarà senz'altro un'area destinata al ricovero e alla sosta dei mezzi del Comune. Dovrà essere un'area più decorosa di come è attualmente proprio perché situata all'entrata di un paese.

Si chiede specifiche anche della strada che costeggia la ferrovia, il Sindaco comunica che hanno avuto contatti con le ferrovie e dobbiamo cercare magari di inserire qualcosa anche nel regolamento urbanistico perché la strada maestra, come ho già avuto modo di dire a te e ad altri residenti in quella zona, è di fare o una cessione dell'area o un comodato gratuito al Comune. Spiego brevemente anche a loro: noi qui abbiamo nella zona che

Riconoscimenti Ambientali



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>



COMUNE DI
MONTECATINI VAL DI CECINA

PROVINCIA DI PISA
P.Iva/C.F. 00344340500

AREA TECNICA

Ufficio Gare – Urp - Suap

Tel. 0588.31625 – Fax 0588.31615

E.mail: att.prod@comune.montecatini.pi.it

PEC: comune.montecatini.vdc@postacert.toscana.it

costeggia la ferrovia una strada che divide le ferrovie dalle abitazioni sul lato della s.s.68. Tale strada è di fatto urbana, in quanto vi transitano persone e auto però la proprietà è delle F.S., di conseguenza il Comune non ha potuto illuminarla, quindi abbiamo una strada che di fatto è come le altre in quanto costeggia delle abitazioni ma poi rispetto alle altre è una strada buia. I cittadini che abitano lì fanno presente questo disagio anche legato alla sicurezza. Vediamo se le ferrovie ce lo fanno passare per poi poter riconoscere tale strada come urbana a tutti gli effetti. Questo è un impegno che abbiamo preso e che cerchiamo di portare a termine con un'illuminazione anche in quella zona. Chiaramente li dobbiamo fare una cessione, un comodato, come è stato fatto per i marciapiedi, altrimenti noi non potremo intervenire in quanto sarebbe come intervenire in area privata e questo non sarebbe possibile. Comunque c'è la volontà di risolvere questo problema anche perché non riguarda una sola abitazione ma più abitazioni in linea."

Un altro cittadino chiede il significato della parola UTOE e l'Arch. Parlanti illustra il significato dicendo che è un acronimo specifico degli addetti ai lavori. Le utoe sono le unità territoriali omogenee territoriali. Sono delle porzioni di territorio che sono organiche e sono simili ad altre parti, cioè sono aree omogenee. Vedete sulla cartografia il territorio diviso in 8 utoe, in 8 unità. Ad esempio l'utoe di Montecatini urbano è l'unità dell'ambito urbano come l'utoe 2 è l'unità dell'ambito agricolo intorno a Montecatini, cioè sono zone omogenee che hanno simili caratteristiche all'interno delle quali poi il piano strutturale, come detto prima, va ad indicare gli obiettivi, gli indirizzi e il dimensionamento.

Allora, se non c'è altro, vi invito nuovamente a fare delle proposte per scritto e magari di non aspettare tanto tempo perché i tecnici, i professionisti, insieme a noi dovranno redigere nei prossimi giorni, nelle prossime settimane, il piano regolatore vero e proprio. Ripeto: la nostra intenzione sarebbe quella di andare in definizione entro l'anno in corso, gli architetti vi hanno spiegato bene qual è la procedura. Tale piano sarà poi reso disponibile sul sito e ci sarà la possibilità di fare le dovute osservazioni. In questa fase per qualsiasi cosa potete rivolgervi ai responsabili del procedimento del regolamento urbanistico che è il geometra Perini Floriano, Cristina Guarguaglini, impiegata del comune, che è qui presente, è, come si dice in gergo tecnico, il Garante della Comunicazione, cioè il soggetto che dovrebbe garantire che la comunicazione, i rapporti con i cittadini e con tutti gli altri soggetti, sia fatta nel rispetto della normativa e soprattutto sia il più trasparente possibile. Per qualsiasi cosa potete rivolgervi naturalmente anche a me, all'assessore all'urbanistica e anche agli altri assessori e consiglieri comunali. Se non c'è altro vi ringrazio della partecipazione e vi ricordo che se qualcuno di voi vorrà proporre qualcosa, nei prossimi giorni potrà farlo. L'assemblea si conclude alle ore 23.15.

Ponteginori, 22.05.2014



IL Garante della Comunicazione
(Cristina Guarguaglini)

Riconoscimenti Ambientali



Un Bosco per Kyoto



Viale Roma, 1

56040 Montecatini Val di Cecina (PI)

Internet: <http://www.comune.montecatini.pi.it>