



COMUNE DI MONTECATINI TERME

(Del .G. C. n. 313 del 26/10/2000)



PIANO STRUTTURALE

VARIANTE N. 1 PER:

ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE SOVRAORDINATE:

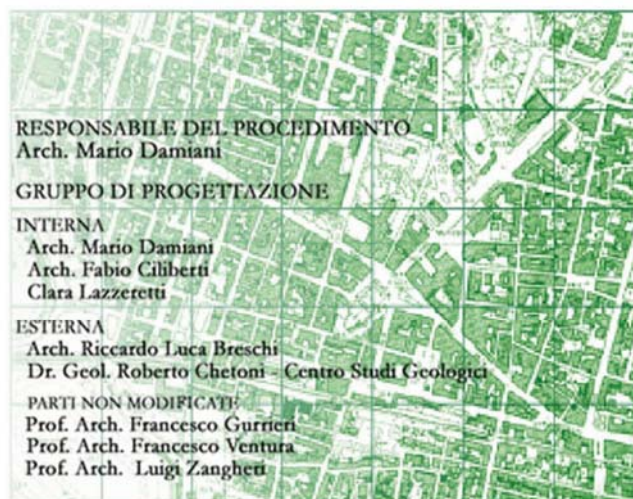
Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 e s.m. e i.

P.I.T. approvato con Del. C.R. 72 del 24 luglio 2007

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

DEFINIZIONE DEL PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA TERMALE
(Riformulazione dei contenuti dell'art. 63 delle N.T.A.)

REVISIONE DELLA DINAMICA ALBERGHIERA
(Modifica all'art. 15 delle N.T.A.)



ADOZIONE

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



RELAZIONE TECNICA

APPROVAZIONE

INDICE:

PREMESSA E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DI PROCEDERE ALL'ADEGUAMENTO DEL P.S.	5
IL QUADRO NORMATIVO COMUNALE DI RIFERIMENTO	8
IL PIANO STRUTTURALE	8
LE LIMITAZIONI ALLA POTESTÀ GESTIONALE EDILIZIA E DI PIANIFICAZIONE NELLE MORE DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	11
DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI.....	11
OBIETTIVO 1: <u>ADEGUAMENTI ALLE DISCIPLINE SOVRAORDINATE</u>	12
OBIETTIVO 2: <u>MODIFICA NORMATIVA PER LA GESTIONE DELLO SVILUPPO TERMALE</u>	13
<i>Azioni conseguenti:</i>	15
<i>Effetti territoriali ed ambientali attesi:</i>	15
OBIETTIVO 3: <u>MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 15: DISCIPLINA DELLA DINAMICA ALBERGHIERA</u>	16
<i>Azioni conseguenti:</i>	20
<i>Effetti territoriali ed ambientali attesi:</i>	21
ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.....	21
<i>Publicità e partecipazione della variante:</i>	21
<i>Osservazioni</i>	22
<i>Proposte di controdeduzione e modifiche agli elaborati di variante</i>	25

PREMESSA E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DI PROCEDERE ALL'ADEGUAMENTO DEL P.S.

Il vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Montecatini Terme è costituito dal Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 20 del 14/04/2004, i cui principi generali si conformano a quelli della legge regionale 5/1995, *Norme per il governo del territorio*, indirizzati, già da allora, a garantire la *sostenibilità* delle strategie dello sviluppo urbanistico, ivi intendendosi un modello evolutivo delle comunità e delle relative attività che, nell'adempimento alle attuali necessità territoriali, fosse in grado di preservare le qualità e le quantità delle sue risorse, garantendone la trasmissibilità alle future generazioni, in un'ottica compatibile sul piano ambientale, sociale, economico e culturale.

Le numerose innovazioni legislative nazionali e regionali sulle tematiche anzidette, succedutesi dalla promulgazione della legge 5/95, quali, ad esempio, l'introduzione della valutazione di piani e programmi avvenuta con la L.R. 49/99, come modificata dalla L.R. 61/2004, la Direttiva 42/2001/CEE sulla Valutazione Ambientale Strategica, il D.Lgs. 42/2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, hanno ingenerato la necessità di una revisione generale della normativa regionale, confluita nell'emanazione della vigente Legge 1/2005 e dei conseguenti regolamenti attuativi, che ha profondamente modificato procedure e contenuti della pianificazione territoriale, improntandoli sia al rafforzamento della *governance*, intesa come sinergica collaborazione contestuale al principio della sussidiarietà fra gli enti coinvolti nelle azioni di governo, sia a nuove impostazioni metodologiche in grado di attuare le cosiddette *nuove pratiche*, con particolare riferimento alle tematiche della perequazione, della concertazione e della pianificazione partecipata, coerentemente con gli indirizzi e le politiche regionali per lo sviluppo del territorio. L'apparato legislativo sopra delineato, ha ulteriormente avuto una sua definizione con le disposizioni nazionali provenienti dal D.Lgs. 152/2006 (*Codice dell'ambiente*), e quelle derivanti dalla L.R. 10/2010 in tema di V.A.S., V.I.A. e V.I. di piani e programmi.

E' con questo mutato quadro normativo, congiuntamente alle problematiche che hanno caratterizzato lo scenario economico dell'ultimo quinquennio, che si sono dovuti confrontare gli Enti Locali, al fine di delineare le nuove strategie territoriali di sviluppo, poste in essere con i rispettivi strumenti di pianificazione:

- il P.I.T. regionale approvato con Del. C.R. n. 72 del 24/7/2007, successivamente implementato mediante la disciplina paesaggistica adottata con Del. C.R. n. 32

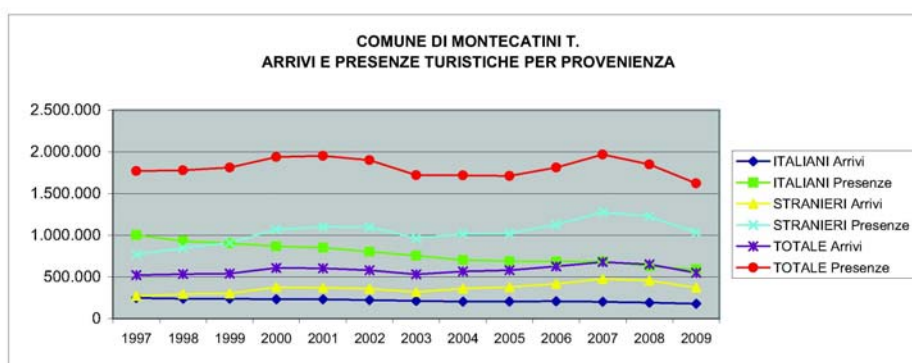
del 16/6/2009 che, costituendo lo strumento fondamentale di riferimento per le regole statutarie delle specificità territoriali regionali e per la loro tutela, ne pone altresì le basi strategico-propulsive per lo sviluppo, mediante l'individuazione dei propri sistemi funzionali, fra i quali, per le peculiarità che caratterizzano il Comune di Montecatini Terme, si sottolinea il sistema dell'attrattività e dell'accoglienza.

- La Variante al P.T.C. provinciale approvata con D.C.P. 21/4/2009, n. 123 che, passando per l'aggiornamento, l'implementazione del quadro conoscitivo e l'individuazione delle risorse del territorio provinciale, perfeziona e approfondisce le regole statutarie già delineate in precedenza e stabilisce un rinnovamento delle strategie economiche, funzionali, insediative ed infrastrutturali del territorio, ponendo in risalto per il Sistema della Valdinievole, la valorizzazione delle risorse termali e la promozione del turismo in tutte le sue forme.

Certamente la tendenza evolutiva descritta dallo strumento provinciale in relazione all'incremento dei flussi turistici nel decennio 1996-2006, particolarmente orientato a categorie alberghiere di elevata qualità e comunque derivante da flussi turistici stranieri, dimostra come l'offerta turistica rappresenti uno dei motori principali di

COMUNE DI MONTECATINI T.. ARRIVI E PRESENZE TURISTICHE. ANNI 1997 - 2009.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		Permanenza media in giorni
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	
1997	248.420	1.001.502	272.110	767.213	520.530	1.768.715	3,4
1998	237.599	929.850	294.709	849.018	532.308	1.778.868	3,3
1999	239.318	901.179	301.501	908.638	540.819	1.809.817	3,3
2000	230.759	865.919	375.735	1.070.662	606.494	1.936.581	3,2
2001	232.226	851.192	369.718	1.100.582	601.944	1.951.774	3,2
2002	222.027	801.999	358.366	1.098.221	580.393	1.900.220	3,3
2003	212.713	754.401	316.628	964.428	529.341	1.718.829	3,2
2004	203.147	700.851	363.211	1.016.609	566.358	1.717.460	3,0
2005	204.667	689.134	375.212	1.021.147	579.879	1.710.281	2,9
2006	207.149	684.341	417.983	1.125.363	625.132	1.809.704	2,9
2007	201.430	688.918	475.290	1.277.388	676.720	1.966.306	2,9
2008	192.006	625.109	456.438	1.223.737	648.444	1.848.846	2,9
2009	178.643	590.291	370.738	1.031.338	549.381	1.621.629	3,0



Fonte ed elaborazioni: Provincia di Pistoia.

Figura 1- Arrivi e presenze turistiche anni 1997/2000

sviluppo locale all'interno dell'area pistoiese, per quanto, a partire dal 2007 si registri un'inversione di tendenza sulla spesa effettuata dai visitatori (Fonte: Relazione al P.T.C.P. par. 4.7.3 - Il ruolo del turismo).

Tuttavia la Città di Montecatini Terme, che da oltre un secolo rappresenta uno dei centri turistici per eccellenza in Italia, con un patrimonio alberghiero di circa 230 alberghi ed una capacità ricettiva di 11.700 posti letto, attraversa da tempo una fase di trasformazione della fruizione turistica che, più che legata al termalismo, la vede connessa alla filiera dell'offerta turistica del "prodotto Toscana".

Tale circostanza è dimostrata dal trend evolutivo per il Comune registrato nel medio periodo fra il 1997 ed il 2009, ove, pur se con lieve oscillazione delle presenze annue, si registra una notevole riduzione dei turisti italiani e un incremento delle presenze straniere, con una permanenza media in giorni che scende da 3,4 a 3,0, con ciò dimostrandosi che le tradizionali "cure termali" si sono abbreviate o sono state sostituite da pernottamenti legati alla visita della città e del suo immediato territorio (Fig. 1)

L'orientamento recessivo e la diversificazione della clientela attuata dall'offerta ricettiva, con incremento della capacità montecatinese dedicata a quote crescenti di gruppi organizzati di turisti, per lo più stranieri, interessati a combinare la vacanza termale con la visita alle maggiori città d'arte vicine, si sono particolarmente acuiti nell'ultimo triennio, interessato, come ben noto, da una situazione di crisi globale dei mercati ancor oggi perdurante. Come altresì osservato da I.R.P.E.T. nei rapporti congiunturali sul turismo in Toscana dell'ultimo biennio, fra i settori toscani di tale categoria più criticamente colpiti spiccano le località termali ed in particolare Montecatini Terme, che ha visto una riduzione di presenze complessive pari all'11,8% nel 2008 dopo aver subito una diminuzione del 5,1% nel 2007. Se, per certi versi, tali riduzioni sono ascrivibili ad una diminuzione degli arrivi stranieri e, in via generale, del turismo organizzato a basso costo, che risultano particolarmente colpiti dalla situazione di crisi, è altrettanto realistico ritenere che una buona parte del calo di presenze sia dovuta ad una generale riduzione, nel triennio anzidetto, del turismo termale e alle sue difficoltà a rinnovarsi e trovare nuova collocazione sul mercato.

Dalle semplici considerazioni sovraesposte è ravvisabile come il rilancio dell'attività turistica e, più generalmente, commerciale per Montecatini Terme sia strettamente connesso all'aumento di competitività della tradizionale offerta termale, che di per sé è interessata da una profonda necessità di rinnovamento e di modernizzazione, in risposta

a una progressiva riduzione della domanda "terapeutica" e, per contro, allo sviluppo della domanda legata al benessere.

Nell'ottica di aggiornamento del vigente strumento di pianificazione territoriale dettato dalle nuove disposizioni legislative *ope legis*, provenienti dalle innovazioni legislative dell'ultimo quinquennio, appare pertanto doverosa la contestuale revisione e il programma urbanistico di nuove strategie e semplificazioni procedurali, volte al rinnovamento e al rilancio delle peculiarità economiche della Città, nell'ottica dei principi di efficienza, efficacia e trasparenza cui deve ispirarsi l'azione amministrativa e dei principi generali previsti all'art. 1 della Legge regionale in tema di governo del territorio.

IL QUADRO NORMATIVO COMUNALE DI RIFERIMENTO

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, piano urbanistico strategico di livello comunale, redatto sulla base della legge urbanistica regionale n. 5/95, adottato nel 2003 ed approvato nell'aprile 2004, definisce all'articolo 2 delle Norme tecniche di attuazione gli obiettivi principali dell'Amministrazione nel governo del territorio:

Costituiscono obiettivi generali del Piano Strutturale

1. La tutela delle risorse naturali del territorio e la difesa del suolo.
2. Il miglioramento delle qualità generali, ambientali e di vita, attraverso più incisive qualità delle prestazioni dell'intero territorio, tenuta presente la salvaguardia del patrimonio storico, ambientale e naturale.
3. L'individuazione di azioni tendenti a:
 - ridurre e prevenire gli effetti ambientali negativi, promovendo i più alti livelli di protezione;
 - tutelare le zone di particolare interesse ambientale;
 - protezione delle "bellezze naturali";
 - mantenere la qualità e quantità delle risorse naturali e dei servizi;
 - tramite alcune riallocazioni funzionali (ad es. il "polo scolastico"), il Piano Strutturale individua la diversa programmazione degli orari e dei tempi d'uso delle attrezzature e dei servizi essenziali. Particolare e diversa regolamentazione dei tempi conseguirà anche dalla nuova arteria stradale "Meridiana della Borra" (nord-sud) che faciliterà il traffico, rendendo finalmente permeabili zone oggi faticosamente accessibili.
4. Il "riequilibrio del territorio" comunale, attualmente diviso da infrastrutture quali la Ferrovia e l'Autostrada, nonché da strutture presenti nel territorio obsolete e sotto utilizzate.
La valorizzazione del "fuso della Nievole", l'utilizzazione ora realistica della Cava Maona (con un collegamento pedonale), il Parco di Biscolla ove attualmente è la montagna dell'inceneritore e delle ex-discariche, il nuovo Polo Sportivo a sud, sono novità di forte riequilibrio territoriale e di innalzamento della qualità della vita, con tutta la necessaria attenzione alla "sostenibilità".
5. Riorganizzazione e valorizzazione del "Parco Termale", come unità ambientalmente organica (terme, giardini, parco). È proposto un ampliamento del Parco Termale, così da collegarne la parte "storica" già consolidata, alle Panteraie, fino alla Cava Maona.
6. Una serie di operazioni strategiche, definite "Progetti speciali" che propongono interventi di riqualificazione dell'immagine urbana, quali la Nuova Piazza Italia, il

Polo convegnistico, il Palazzo Europa, il nuovo Polo Sportivo, il Fuso della Protezione Civile, il Nuovo Polo Scolastico, la "Porta Ovest".

7. La salvaguardia e la valorizzazione di Montecatini Alto attraverso azioni prioritarie:

- realizzazione di parcheggi "incassati" nel sistema viario, evitando terrazze esterne deturpanti del paesaggio e dei valori ambientali;

- valutazione di fattibilità viaria e ambientale del superamento dell'attuale problematica viaria generata dalla incompletezza del sistema circolatorio (cul-de-sac), evitando l'attuale dietro-front delle auto e dei pulmann.

- valorizzazione della "funicolare", con la realizzazione di un'area di rispetto a "parco".

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

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

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

Il Piano Strutturale è stato approvato con la legge 5 del 1995 mentre il Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto nel rispetto della legge 1 del 2005, pochè essa non prevede deroghe per i piani urbanistici già in itinere quale quello del Comune di Montecatini Terme.

Ai fini della presente proposta di variante assumono importanza gli obiettivi descritti ai punti 2), 5) e 6), ritenuti strategici per la riqualificazione della città e per i quali lo strumento di pianificazione territoriale ha definito la localizzazione nella Tav. 13 entro il quadro complessivo della pianificazione di terzo livello costituita dai Progetti speciali e dalle aree di recupero.

Occorre tuttavia considerare che, mentre nella prassi della pianificazione territoriale i piani attuativi derivano dalle scelte del Regolamento Urbanistico, il vigente strumento strategico prevede (artt. 7 e 72 delle N.T.A.) percorsi autonomi per la loro l'approvazione rispetto allo stesso Regolamento, purché conformi e coerenti per contenuti, direttive e prescrizioni al P.S..

Il Comune di Montecatini ha approvato il Piano Strutturale che prevede (articoli 7 e 72 delle NTA) percorsi autonomi dei Piani attuativi rispetto al Regolamento Urbanistico e di conseguenza:

- Il rispetto delle previsioni dimensionali non derogabili del Piano Strutturale legano a doppio filo le scelte dei Piani Attuativi con il Regolamento Urbanistico in quanto viene definita la localizzazione di nuovi volumi o le trasformazioni delle destinazioni d'uso attingendo ad un totale definito dal Piano Strutturale.
- La normativa relativa ai Piani Attuativi deve rispettare non solamente il Piano Strutturale ma essere coordinata con il redigendo Regolamento Urbanistico al fine di evitare l'insorgenza di contrasti al momento dell'adozione del R.U. che

sfocerebbero in osservazioni al Piano adottato e successivamente in ricorsi amministrativi;

- Deve essere sempre garantita ed evidenziata la coerenza nell'azione di governo del territorio da parte dell'Amministrazione comunale.

Inoltre la scelta di permettere i Piani di recupero per ampliare l'offerta alberghiera e permettere la riconversione di alcuni edifici turistici non più ritenuti idonei all'attività, non è stata inserita nel Piano adottato ma è stata conseguenza del recepimento di osservazioni e pertanto non è stato permesso ai cittadini di osservare e chiedere ulteriori modifiche al Piano. Di conseguenza la fase successiva all'approvazione del Piano Strutturale, che coincide con la formazione del Regolamento Urbanistico, ha comportato per l'Amministrazione la necessità di approfondire tematiche che in altro caso non sarebbero oggetto del Regolamento Urbanistico in quanto rimandate ai futuri Piani Attuativi, come nella prassi della pianificazione urbanistica.

L'Ufficio Assetto del Territorio ha provveduto ad approfondire il Quadro Conoscitivo del territorio comunale e successivamente a consegnare il materiale prodotto al Progettista incaricato nei seguenti ambiti:

LAVORO SVOLTO	ELABORATI CORRISPONDENTI
Verifica delle concessioni edilizie rilasciate negli ultimi 7 anni e georeferenziazione dei progetti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tavola con ubicazione dei progetti; ▪ Tabella suddivisa per UTOE
Verifica delle strutture turistico ricettive in rapporto con i livelli di tutela del patrimonio edilizio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tavola di rilievo del patrimonio edilizio a destinazione turistico ricettiva; ▪ Tabella suddivisa per UTOE
Rilievo e schedatura delle aree previste a standard dal PRG vigente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schede di valutazione; ▪ Elaborato grafico con le aree realizzate e le previsioni di PRG non attuate
Aggiornamento della cartografia di PRG vigente con l'inserimento delle Lottizzazioni convenzionate approvate negli ultimi 15 anni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aggiornamento quantitativo delle aree a "standard"; ▪ Aggiornamento cartografico
Rilievo e schedatura del patrimonio edilizio all'interno del sistema insediativo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carta dei paesaggi urbani; ▪ Elaborato grafico con altezza degli edifici esistenti; ▪ Elaborato grafico con destinazioni d'uso degli edifici; ▪ Numerazione di tutti gli edifici con relativa scheda di rilievo;
Esame, verifica delle richieste rispetto alle previsioni del Piano Strutturale, georeferenziazione delle richieste di inserimento nel Regolamento Urbanistico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ elaborato grafico con la localizzazione delle richieste; ▪ proposta di perimetrazione degli ambiti di recupero edilizio; ▪ schede prive dei dati sensibili per l'esame da parte dell'Amministrazione e la successiva pubblicazione con gli elaborati di Piano
Esame, verifica delle richieste rispetto alle previsioni del Piano Strutturale, georeferenziazione delle Osservazioni al Piano Strutturale rimandate	<ul style="list-style-type: none"> ▪ elaborato grafico con la localizzazione delle richieste; ▪ schede prive dei dati sensibili per l'esame da

all'esame del Regolamento Urbanistico	parte dell'Amministrazione e la successiva pubblicazione con gli elaborati di Piano
Schedatura delle "aree problema" relative a contenziosi in corso e problemi non risolti della pianificazione corrente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schede di supporto alle decisioni da parte del progettista incaricato e dell'Amministrazione
Preparazione bando di adesione ai Piani di recupero ai sensi dell'articolo 15 del P.S.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cartografia con perimetro delle aree soggette a Piano di recupero
Esame delle proposte ricevute dal bando per i P.d.R. ex art. 15 del P.S. e predisposizione dei perimetri degli ambiti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schede di rilievo degli elementi di degrado

Le limitazioni alla potestà gestionale edilizia e di pianificazione nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico

Nelle more di approvazione ed efficacia del Regolamento Urbanistico ed essendo decaduto il termine temporale per l'applicazione delle misure di salvaguardia previste all'art. 53, comma 2 lett. h) e all'art. 72 delle N.T.A. allegate al vigente P.S., per il Comune di Montecatini Terme vige una duplice tipologia di limitazione alla potestà gestionale in materia edilizia e di pianificazione comunale:

- I limiti imposti dal comma 2bis dell'art. 39 della L.R. 5/95, e illustrate con Circ. Reg. 118/2003.
- Le salvaguardie imposte dall'art. 36 del vigente P.I.T. come implementato dalla disciplina paesaggistica adottata con Del. C.R. n. 32 del 16/6/2009.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

All'interno del quadro normativo sopra delineato, con il progetto di variante al vigente P.S., l'Amministrazione comunale si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

1) Adeguamento alla disciplina sovraordinata, costituita da:

- P.I.T. approvato con Del. C.R. 72 del 24/7/2007 e alla disciplina paesaggistica ivi adottata con Del. C.R. n. 32 del 16/6/2009.
- P.T.C. approvato con D.C.P. 21/4/2009, n. 123
- Disposizioni previste dalla L.R. 1/2005 e s.m. e i. e relativi regolamenti attuativi.

In particolare, il suddetto adeguamento ha definito indirizzi e direttive già contenute all'interno delle disposizioni del P.I.T. regionale e del P.T.C. provinciale in relazione a:

- Incentivazione alla recupero e alla riqualificazione degli ambiti urbani degradati in luogo di nuovo consumo di suolo.
- Sostegno ad iniziative di promozione della socialità urbana (*Social Housing* e orti urbani)
- Incentivazione all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili.

- L'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale di cui all'art. 48, comma 4 lett. e) della L.R. 1/05.
 - La perequazione urbanistica, linee di indirizzo, demandandone la specifica disciplina al R.U., come previsto dall'art. 60 della citata legge regionale.
 - Norme d'indirizzo al R.U. volte a stimolare e favorire l'integrazione e l'aggregazione sociale - quali, ad esempio, normative per la realizzazione di quote da destinare ad *Housing sociale* all'interno del dimensionamento residenziale previsto ai sensi dell'art. 66 del P.T.C, ovvero l'individuazione di criteri per la formazione ed assegnazione di *orti urbani*, intesi quali appezzamenti di terreno di proprietà pubblica da destinare ad attività agricole, con assegnazione a fasce sociali escluse dalle attività lavorative - o norme d'indirizzo al R.U. per la sostenibilità (risparmio energetico), ai sensi dell'art. 70 e la localizzazione delle stazioni ecologiche ai sensi dell'art. 72 del P.T.C..
- 2) Modifiche normative all'art. 63, relative alla disciplina per lo sviluppo termale, ritenute congrue per fornire nuovo impulso all'attività termale.
 - 3) Modifiche normative all'art. 15, relativamente alla disciplina della dinamica alberghiera, ritenute congrue per il rilancio dell'offerta turistica

OBIETTIVO 1: Adeguamenti alle discipline sovraordinate

(P.I.T. approvato con Del. C.C. 72/2007 e relativa disciplina paesaggistica adottata con Del. C.R. n. 32/2009; P.T.C. approvato con D.C.P. 21/4/2009 n. 123; Disposizioni previste dalla L.R. 1/2005)

Ai fini dell'adeguamento alle disposizioni previste dalla L.R. 1/2005 e degli strumenti di pianificazione provinciale e regionale, è stata condotta un'analisi degli elaborati e della disciplina degli strumenti sovraordinati, con conseguente costruzione di idonea banca dati, in cui le disposizioni di detti strumenti rivolte alla pianificazione comunale sono state elencate e raccolte in forma di *obiettivi* per il Piano Strutturale.

Contestualmente è stata condotta un'analisi degli elaborati grafici e della disciplina del vigente Piano Strutturale, con il fine di accertare il grado di risposta dello strumento vigente ai nuovi contenuti delle norme sovraordinate.

E' necessario specificare che l'approvazione del P.T.C. provinciale, avvenuta con atto n. 123 del 21/4/2009, è successiva all'approvazione dello strumento regionale del

24/7/2007 avvenuta con Del. C.R. n. 72, con conseguente conformità dei contenuti dello strumento provinciale alla pianificazione urbanistica regionale.

L'adeguamento del Piano Strutturale allo strumento provinciale, pertanto, sottende altresì la conformità alla disciplina regionale.

Premesso quanto sopra, gli obiettivi individuati per l'adeguamento del Piano Strutturale sono stati tradotti in *azioni da intraprendere*, elencate nella medesima banca dati.

Il risultato del lavoro condotto è riassunto nel rapporto A1 allegato alla Relazione d'avvio del presente procedimento, denominato *Adeguamenti del P.S. alle norme sovraordinate, definizione degli obiettivi e azioni conseguenti (L.R. 1/2005 - Art. 15)*.

OBIETTIVO 2: Modifica normativa per la gestione dello sviluppo termale.

Come delineato in precedenza per linee generali, la Società partecipata *Terme di Montecatini S.p.a.* ha intrapreso dal 2006 una strategia di rinnovamento della propria offerta, ad oggi prevalentemente orientata ai soli servizi termali di tipo tradizionale, mediante una profonda ridefinizione degli investimenti urbanistici e finanziari attuabili sul proprio compendio immobiliare, il cui obiettivo principale resta quello di realizzare un'offerta in grado di inserirsi nel sistema "Città" ed in stretta sinergia con gli operatori economici locali, sì da conferire nuovo valore al concetto di Montecatini quale nuova *ville d'eau* e *villaggio termale* e che, come fondamento urbanistico del suo percorso, punta alla valorizzazione del proprio patrimonio edilizio, sia mediante la riqualificazione di quello strategico in condizioni di sottoutilizzo, sia, al contempo, mediante la re-immissione in efficienza del patrimonio privo di attuale funzione e ritenuto non determinante per le finalità del proprio piano di sviluppo aziendale.

In relazione alla riqualificazione del patrimonio termale, la normativa strategica prevista dal Piano Strutturale approvato con Del.C.C. n. 20/2004 dispone la redazione del Piano di Recupero dell'Area Termale (di seguito denominato P.R.A.T.), le cui linee d'indirizzo e le prescrizioni sono contenute all'art. 63 delle relative NTA, di seguito riportate:

La norma sopra riportata, costituendo l'elemento centrale per quanto riguarda il patrimonio termale e il suo sviluppo diretto o indotto, nasce e si fonda in occasione della privatizzazione della gestione termale, avvenuta nel corso della redazione del P.S., mediante l'assegnazione con procedura ad evidenza pubblica del ramo di affitto di azienda, il cui presupposto per l'aggiudicazione del concorso è stata la produzione di un piano di valorizzazione urbanistica del repertorio termale.

Il contratto d'affitto d'azienda è stato dichiarato risolto con lodo arbitrale nel 2006, con conseguente decadenza e inefficacia del progetto industriale presentato dalla gestione. Nel 2006, la società partecipata fra Comune di Montecatini Terme e Regione Toscana, ha nominato un Consiglio di Amministrazione che ha immediatamente avviato l'elaborazione di un nuovo Piano Industriale.

Ne consegue, per quanto esposto, l'inefficacia della norma sopra riportata nella misura in cui essa risulta vincolata ad un piano urbanistico decaduto, poiché non confermato e variato dal vigente piano industriale della società.

In occasione della revisione del vigente piano industriale, la Società delle Terme, ha censito il proprio patrimonio immobiliare; dall'analisi emerge che su un totale di circa 47,81 Ha di superficie, il patrimonio non più attivo strategico costituisce lo 0,7% (corrispondente a Ha 0,34), quello non strategico il 12,77% (pari a Ha 6,11) del totale, per una somma corrispondente al 13,49% (corrispondente a circa 6,45 Ha), del patrimonio immobiliare complessivo.

E' parsa opportuna pertanto la revisione della normativa nella misura in cui, ferma restando la tutela sul patrimonio edilizio storico/architettonico, vegetazionale e ambientale in genere, di maggior pregio della città, disposta dall'art. 81 della L.R. 1/2005 e dagli art. 12 e 20 del vigente P.S., garantisca le condizioni per un'efficiente riqualificazione e valorizzazione degli immobili, in particolare quelli non attivi, mediante una semplificazione delle procedure per l'esecuzione degli interventi, in linea con i principi generali dell'attività amministrativa della L. 241/90.

Questa necessità trova del resto il suo presupposto urbanistico già espresso nella Relazione tecnica al vigente P.S, par. 4.3 (*Identità termale di Montecatini Terme*), pag. 78, ove si prende atto:

- dell'insussistenza della necessità di asservimento delle opere sul patrimonio edilizio esistente termale ad una categoria di interventi tutelativa, esistendo un controllo preventivo della Soprintendenza sulle proposte progettuali;
- dell'indispensabilità della creazione di strumenti attuativi più adeguati e moderni per dar corpo alle considerazioni di quadro conoscitivo, in base allo sviluppo del piano termale vincitore del concorso (ora decaduto, ndr), previa verifica peculiare per la perfetta integrazione con il P.S.

Con tale duplice finalità, di semplificazione amministrativa e rivalutazione del compendio termale, sotto il profilo pianificatorio e di programmazione su un ambito

avente connotati di consolidato valore storico, la norma approvata con Del.C.C. n. 20/2004 è persa eccessivamente vincolante per un doppio ordine di motivi:

- l'attuazione del P.R.A.T. si estendeva unitariamente all'intero compendio termale, che costituisce quasi 1/3 dell'estensione urbana, pur ammettendo la sua realizzazione per stralci funzionali, con conseguenti oneri applicativi e gestionali;
- il P.R.A.T. è attuabile mediante le procedure di piano particolareggiato, con le conseguenti ben note complessità di iter amministrativo per l'approvazione, economiche e temporali in capo all'Amministrazione Comunale.

Azioni conseguenti:

Le azioni conseguenti all'obiettivo, intraprese nel corso della presente variante hanno riguardato:

1. La modifica normativa all'art. 63 delle N.T.A. del vigente P.S., in relazione al P.R.A.T. in relazione ai seguenti contenuti:
 - Abrogazione del Piano di Recupero dell'Area Termale quale atto di governo comunale "unitario" per la realizzazione, a mezzo di piano particolareggiato eseguibile anche per stralci funzionali, degli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio termale;
 - Definizione dell'Ambito di Sviluppo Termale, quale porzione identitaria del territorio comunale, caratterizzata dalla prevalenza della funzione termale, finalizzata al potenziamento dell'offerta turistico/termale all'interno del quale le trasformazioni sono ammissibili mediante interventi organici dei progetti speciali attuabili con la pianificazione di terzo livello (pianificazione di attuazione), su unità minime comunque non inferiori al singolo stabilimento termale.
 - Estensione dell'ammissibilità del titolo diretto all'intero Ambito di Sviluppo Termale per categorie d'intervento non superiori alla ristrutturazione edilizia, previo parere della Soprintendenza e a condizione che l'intervento proposto non pregiudichi le caratteristiche dell'immobile subordinate a vincolo diretto.

Effetti territoriali ed ambientali attesi:

- Aumento dell'efficacia e dell'efficienza nei processi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio termale
- Aumento dell'efficacia e dell'efficienza nei processi di tutela del patrimonio culturale e del paesaggio, attraverso la semplificazione dell'azione sinergica degli enti territoriali preposti alla tutela territoriale.

- Rilancio, valorizzazione e potenziamento della competitività nell'offerta di servizi termali.
- Valorizzazione e potenziamento dell'offerta di servizi ed attrezzature alla Città.
- Aumento dell'incisività degli indirizzi della pianificazione urbanistica sul sistema economico e dei servizi turistico/termali della Città.

OBIETTIVO 3: Modifica normativa all'art. 15: Disciplina della dinamica alberghiera.

Nell'introduzione alla presente relazione è stato posto in luce come, da più di un decennio, il Comune di Montecatini Terme è interessato da una fase di trasformazione della fruizione turistica, che, sintetizzata nel rapporto presenze turistiche/permanenze, permette di interpretare il dato come connesso ad una riduzione del turismo termale e ad un utilizzo dell'offerta turistico/ricettiva della Città più orientato alla visita del territorio circostante.

L'analisi di questo dato, congiuntamente a quello derivante dal trend evolutivo regionale in relazione alla presenza turistica per categoria ricettiva che ha registrato un sostanziale calo di presenze e un incremento delle chiusure degli alberghi più economici, è strettamente collegato con una delle problematiche più avvertite dalla Città, che, oltre a coinvolgere aspetti di natura urbanistica, interessa e incide sui temi del sociale, dell'economia e della finanza urbane: la riconversione delle strutture alberghiere non più attive.

Il P.S. approvato con Del. C.C. n. 20/2004 dispone le linee di indirizzo e prescrittive per la regolamentazione degli ampliamenti e degli *svincoli*, intesi quale accezione della riconversione d'uso delle strutture ricettive prive di funzionalità attiva, all'art. 15 del vigente Piano Strutturale, le cui caratteristiche salienti consistono nell'ammissibilità delle trasformazioni d'uso di strutture ricettive, prevalentemente ubicate all'esterno dell'area centrale, a forte vocazione turistica e turistico/termale, aventi ridotto numero di camere, la cui attività risulta documentalmente cessata in data anteriore al 16/7/1998 e previa attivazione di uno strumento attuativo.

Nel rispetto delle direttive indicate dal P.S., delle limitazioni alla pianificazione poste dall'art. 39 della L.R. 5/95 e propedeuticamente al Regolamento urbanistico, l'Amministrazione, nel corso del quinquennio trascorso, ha intrapreso il seguente percorso sull'argomento:

1. Delibera di Giunta n. 178 del 06/07/06 avente per oggetto "Proposte di privati per la formazione del Regolamento Urbanistico comunale - indirizzi".

La Giunta Comunale, al fine di formulare proposte al Consiglio Comunale per la formazione del R.U. ha inteso avvalersi di concrete proposte dei privati per il dimensionamento degli interventi attuabili mediante Piani attuativi, garantendo così un procedimento il più possibile partecipato.

Il Piano Strutturale prevede all'articolo 7 la possibilità di essere attuato mediante Piani attuativi, tra i quali, nella specifica problematica affrontata dal presente obiettivo, i *Piani di recupero* per il sistema alberghiero che, ai sensi dell'articolo 55, comma 6 della L.R. 1/05, se non convenzionati entro 5 anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, diventano previsioni prive di efficacia.

Pertanto, si è ritenuto utile, per inserire nel Regolamento Urbanistico solo le previsioni che presumibilmente i privati intenderanno realizzare nei prossimi 5 anni, richiedere ai cittadini l'esplicitazione delle loro proposte. Tale procedimento ha anticipato il contenuto dell'articolo 13 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 3/R che ha suggerito la pubblicazione di un avviso, finalizzato ad invitare i soggetti interessati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti nel Piano Strutturale.

In risposta al Bando sono pervenute 106 richieste, esaminate dall'ufficio urbanistica ed utilizzate per la formazione di 13 Ambiti di recupero inseriti nel centro urbano, 11 dei quali interamente o prevalentemente interni al perimetro della Variante della L.R. 59/80.

Appare opportuno evidenziare che, ai fini della riconversione ad altre destinazioni delle strutture alberghiere che avevano cessato l'attività alla data del 1998, ha di fatto limitato la partecipazione al bando stesso di tutte quelle strutture alberghiere che avevano cessato la propria attività in epoca successiva al suddetto anno.

2. Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 03/04/07 avente per oggetto "INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - Legge 457/78 art. 27"

Con la Delibera di Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti di recupero, in attuazione del Piano Strutturale e propedeuticamente alla formazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale ha inteso raggiungere alcuni degli obiettivi individuati nel Piano Strutturale mediante il coinvolgimento dei privati ed all'interno di

un quadro temporale degli interventi che permetta lo sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti indicati dalla Legge Regionale 1/2005, articolo 2.

In particolare gli obiettivi di base, ottenibili dall'attuazione dei piani di recupero, erano rappresentati da:

- messa a norma di tutte le strade oggetto degli interventi di recupero relativamente alle barriere architettoniche
- installazione degli ausili per ipovedenti (canalette sensoriali sui marciapiedi e segnaletica anche sonora di attraversamento) in tutti i percorsi pedonali delle aree oggetto dei piani di recupero;
- aumento del numero di parcheggi riservati alle categorie svantaggiate;
- riqualificazione di piccole aree verdi pubbliche o ad uso pubblico con caratterizzazione dell'utenza (giardini riservati al gioco bimbi per fasce di età, giardini per attività di gioco e piccole attività sportive, giardini per la sola sosta);
- adeguamento delle reti di impianti tecnologici con l'inserimento, ove possibile, della doppia rete fognaria e con sistemi privati di recupero delle acque piovane;
- eliminazione di tutti i cassonetti dai marciapiedi e potenziamento del sistema di raccolta orario;
- rinnovo dell'illuminazione degli spazi pubblici, con finalità di risparmio energetico e di aumento della percezione della sicurezza notturna lungo le strade;
- miglioramento della classe energetica degli edifici oggetto degli interventi di recupero;
- creazione di una rete pedonale pubblica nella zona collinare.

3. Variante al P.R.G. vigente per la ridefinizione ed individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana e disciplina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (App. ne con Del. C.C. n. 66/2008)

Con la variante, conformemente al vigente Piano Strutturale e propedeuticamente all'approvazione del redigendo Regolamento urbanistico, l'Amministrazione comunale ha disciplinato le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili all'interno degli ambiti di riqualificazione, già individuati con la suddetta Del. 18/2007 disponendo altresì le categorie d'intervento ammissibili a mezzo di specifico strumento attuativo e quelle realizzabili con titolo diretto.

Come sintetizzato nella tabella seguente, alla data di approvazione della variante 66/2008, le richieste inserite in comparti di recupero, conformi alle condizioni imposte dal bando e dal Piano Strutturale in relazione alla dinamica alberghiera, si

quantificavano con un n. di 22 domande di svincolo, sul totale di 229 attività presenti sul territorio e rappresentative del 5.2% della complessiva offerta ricettiva della Città; in prevalenza è costituita da attività di categoria medio/bassa e, comunque, la cui cessazione è avvenuta in tempi remoti, come indirettamente dimostra la percentuale di struttura ricettiva di categoria indeterminata:

RICHIESTE DI SVINCOLI CON DEL. C.C. N. 66/2008		
CATEGORIA	N.	% SUL TOTALE DELL'OFFERTA RICETTIVA
5 STELLE	0	0,00%
4 STELLE	0	0,00%
3 STELLE	2	0,87%
2 STELLE	5	2,18%
1 STELLA	5	2,18%
INDETERMINATA	10	4,37%
TOTALE	22	5,24%

Tabella 1- Richieste di svincoli alberghieri accolte con Del.C.C. 66/2008

Dall'approvazione della Del. C.C. n. 66/2008, all'attualità risultano in itinere n. 6 istanze di piano attuativo finalizzato allo svincolo di strutture ricettive.

Successivamente ai termini previsti dal bando di partecipazione alla formazione del Regolamento Urbanistico, sono pervenute 31 istanze di svincolo alberghiero, riepilogate in ragione della categoria alberghiera di appartenenza, sulla tabella a seguire:

RICHIESTE DI SVINCOLI POST DEL. C.C. N. 66/2008 (ALLA DATA DEL 21/7/2010)		
CATEGORIA	N.	% SUL TOTALE DELL'OFFERTA RICETTIVA
5 STELLE	0	0,00%
4 STELLE	0	0,00%
3 STELLE	10	4,37%
2 STELLE	19	8,30%
1 STELLA	2	0,87%
TOTALE	31	13,54%

Tabella 2 - Richieste di svincolo alberghiero pervenute dal 17/7/2008 al 21/7/2010

La domanda di svincolo alberghiero del quinquennio 2006/2010 e successiva ai termini previsti dal bando interessa il 13,54% dell'offerta ricettiva generale della città, con un incremento corrispondente all'8,3% rispetto all'avviso pubblico del 2006 ed è quasi complessivamente costituita da alberghi in zona centrale (a prevalente vocazione alberghiera o turistico/termale), di categoria medio/bassa, non in grado di sostenere il

trend evolutivo della domanda, recentemente orientato ad un'offerta medio/alta e alle strutture extra-alberghiere.

E' inoltre particolarmente significativo il fatto che su un totale di 31 istanze di svincolo, 7 delle stesse fossero già presenti fra le istanze pervenute nel bando di partecipazione alla formazione del R.U. del 2006, con richiesta di ampliamento della struttura ricettiva.

Nelle more per l'approvazione del Regolamento urbanistico, gli argomenti predetti hanno posto le basi per una riflessione sull'opportunità di una revisione della norma relativa alla trasformazione dell'uso di strutture ricettive non più attive, in relazione a due aspetti della medesima e comunque tendente ad una maggior efficacia, efficienza ed economia dell'azione amministrativa:

- 1) Riconoscimento dell'attività turistico/ricettiva quale attività *fondamentale* per l'equilibrio socio/economico della Città e strutturazione della stessa entro il sistema funzionale del turismo.
- 2) Riorganizzazione normativa al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente con funzione turistico/ricettiva e riqualificare quello privo di funzionalità attiva.
- 3) Aggiornamento del termine temporale ivi previsto come condizione per lo svincolo, al fine di limitare il porsi di condizioni favorevoli all'accentuazione del degrado fisico, socio-economico ed ambientale della Città;
- 4) Verifica della necessità del piano di recupero, quale procedimento per l'attuazione dello svincolo, ove non si pongano le condizioni per l'aggravio del carico urbanistico.

Azioni conseguenti:

L'individuazione degli scenari percorribili per rispondere all'obiettivo in oggetto è avvenuta anche mediante consultazione delle associazioni di categoria, in un incontro svolto il 4/3/2010.

Le azioni conseguenti intraprese per il raggiungimento dell'obiettivo in oggetto hanno riguardato una modifica normativa all'art. 15 del P.S., che in via prioritaria ha provveduto a:

- 1) Riconoscere il carattere statutario della funzione turistico/ricettiva per la città
- 2) Valorizzare il patrimonio turistico/ricettivo esistente, mediante azioni volte a migliorare la qualità ricettiva e incentivarne la riqualificazione.
- 3) Consentire un termine temporale "dinamico" per l'attuazione dello svincolo alberghiero, ossia non più vincolato alla data di adozione dello strumento urbanistico, come stabilito dalla norma vigente, ma tale da assicurare sia l'ammissibilità dello

svincolo di strutture alberghiere non attive da una data posteriore a quella ivi prevista, e altresì di agevolare la re-immissione nel mercato degli immobili alberghieri in disuso, fermo restando il dimensionamento ammesso per le U.T.O.E.

- 4) Istituire, ove compatibili, delle forme di intervento diretto, pur comportanti l'assunzione di specifici obblighi da parte dei richiedenti lo svincolo, in relazione al miglioramento delle aree urbane limitrofe o di aree indicate dall'Amministrazione Comunale, in luogo della strumentazione urbanistica d'attuazione prevista dalla norma vigente, al fine di rendere più agevole il recupero e la riconversione ad altra destinazione degli immobili esistenti, senza rinunciare al governo del processo, conservando nel contempo l'opportunità di procedere alla riqualificazione di spazi urbani in stato di degrado, utilizzando lo strumento del titolo edilizio convenzionato.
- 5) Istituire delle disposizioni incentivanti l'edilizia sociale convenzionata con l'Amministrazione

Effetti territoriali ed ambientali attesi:

- Promozione ed attuazione dei principi dello sviluppo sostenibile previsti dalla L.R. 1/2005.
- Aumento dell'efficacia e dell'efficienza nei processi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e della qualità insediativa.
- Riqualificazione di insediamenti interni al sistema urbano consolidato, di ambiti pubblici infrastrutturali e dei servizi.
- Possibilità, attraverso le strategie urbanistico/territoriali, di incidere sullo sviluppo delle attività economiche e sociali e sullo sviluppo delle reti infrastrutturali e dei servizi.

ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Pubblicità e partecipazione della variante:

Ai fini del procedimento previsto dagli artt. 17 e 17bis della L.R. 1/2005 e smi, l'Amministrazione ha adottato la variante al P.S. con atto di C.C. n. 100 del 19 novembre 2011, nel rispetto delle procedure di V.A.S. come previsto dalla L.R. 10/2010 e smi.

L'adozione della variante è stata resa nota mediante:

- Pubblicazione del manifesto all'Albo Pretorio del comune per il periodo dal 11 gennaio al 10 marzo 2012.
- Pubblicazione stralcio dell'atto deliberativo sul B.U.R.T. n. 2 del 11 gennaio 2012.

- Deposito degli elaborati progettuali presso il Servizio Assetto del Territorio a libera visione del pubblico per il periodo dal 11 gennaio al 10 marzo 2012.
- Pubblicazione dell'atto deliberativo corredato dagli elaborati tecnici sul sito internet dell'Ente.
- Il rapporto del Garante della comunicazione, individuato nella figura del dipendente Arch. Fabio Ciliberti - Funzionario Tecnico, a garanzia della partecipazione dei cittadini a tutte le fasi procedurali del presente provvedimento ai sensi degli artt.19 e 20 L.R. 1/2005.

Al fine di acquisire contributi, la variante è stata altresì partecipata alle associazioni delle categorie alberghiere con specifica riunione in data 19 Gennaio 2012.

Osservazioni.

Il periodo di 60 gg. per presentare osservazioni eventuali è decorso dal 11 gennaio 2012 al 10 marzo 2012 e, ai fini delle semplificazioni procedurali previsti dall'art. 8 della L.R. 10/2010, nel medesimo periodo sono state effettuate le consultazioni al procedimento di V.A.S. di cui all'art. 25 comma 2 della L.R. 10/2010.

Nel sopracitato periodo alla variante adottata sono pervenute 17 osservazioni nei termini di legge e 6 osservazioni fuori termine numerate progressivamente da parte del servizio Assetto del Territorio, in base al numero di protocollo generale e riepilogate nel Registro delle osservazioni.

La Regione Toscana ha inoltre trasmesso il proprio contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 e s.m.i., anticipato via fax in data 13 marzo 2012 prot. n. 10543 e successivamente per posta ordinaria prot n. 10930 del 15 marzo 2012 con nota da parte della Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali per la mobilità e della Direzione generale "Competitività del sistema regionale e sviluppo delle competenze".

L'Ufficio

Alla procedura V.A.S. non sono pervenute osservazioni, per quanto l'Ufficio ha ritenuto che le osservazioni n. 1 (Autorità di bacino), 5 (Azienda agricola Maona s.r.l.), 11 (Salsero immobiliare s.r.l.), 14 (Innocenti Paolini Stefano), e 15 (Comitato Parco Musicisti), contenessero proposte attinenti alle problematiche ambientali. Le suddette osservazioni e il contributo regionale sono stati pertanto oggetto dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della L.R. 10/2010, conclusasi con l'espressione del parere motivato dell'Autorità competente avvenuto con atto G.C. n. 175 del 14 Giugno 2012.

Le osservazioni pervenute nei termini sono state prese in esame da parte dell'Ufficio Urbanistica, che si è sostanziato nella redazione di apposite schede di supporto

all'attività consiliare per l'espressione della relativa controdeduzione, costituenti l'allegato denominato *Schede di valutazione delle osservazioni*.

Le schede includono:

- La sintesi dell'oggetto dell'osservazione, riepilogativa degli argomenti sostenuti.
- La verifica istruttoria, che esamina l'argomento oggetto d'osservazione in base ai contenuti della legislazione vigente, della disciplina di piano e degli elaborati cartografici adottati con Del. C.C. n. 100/2011.
- Una valutazione dell'Ufficio effettuata con riferimento agli esiti della verifica istruttoria.
- Una sintetica proposta dell'Ufficio rispetto all'osservazione complessiva, il cui esito è definibile da una delle tre categorie: "da accogliere", "da respingere", "da accogliere parzialmente".

Si allega, di seguito, una tabella di sintesi delle osservazioni pervenute nel rispetto dei termini di legge:

N	N PROT	DATA PROT	SOGGETTO PROP.	ARGOMENTI	PERTINENZA	TIPOLOGIA	TEMA	PROPOSTA UFFICIO	
								(Sull'Argomento)	Complessiva
1	3006	24/01/2012	ISTITUZIONI		SI	CARTOGRAFICA E NORMATIVA	Fragilità del Territorio	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
2	5606	10/02/2012	PRIVATI		NO	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
3	5882	13/02/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Dimensionamento	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
4	8660	01/03/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
5	8694	01/03/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Localizzazioni	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
6	9581	07/03/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
7	9722	08/03/2012	PRIVATI		NO	CARTOGRAFICA	Localizzazioni	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
8	9725	08/03/2012	PRIVATI		SI	CARTOGRAFICA	Fragilità del Territorio	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
9	9729	08/03/2012	PRIVATI	1	NO	CARTOGRAFICA E	Progetti Speciali	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
				2	NO	CARTOGRAFICA E NORMATIVA	Progetti Speciali	DA RESPINGERE	
10	9871	09/03/2012	ISTITUZIONI	1	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE
				2	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				3	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				4	SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA ACCOGLIERE	
				5	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				6	SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA ACCOGLIERE	
				7	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				8	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				9	SI	CARTOGRAFICA	Refusi	DA ACCOGLIERE	
				10	SI	CARTOGRAFICA E NORMATIVA	Progetti Speciali	DA ACCOGLIERE	
				11	SI	NORMATIVA	Aggiornamento Normativo	DA ACCOGLIERE	
				12	SI	NORMATIVA	Progetti Speciali	DA ACCOGLIERE	
11	9914	09/03/2012	PRIVATI	1	NO	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA RESPINGERE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
				2	SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA RESPINGERE	
				3	SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA ACCOGLIERE	
				4	SI	NORMATIVA	Dimensionamento	DA ACCOGLIERE	
12	9929	09/03/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Dinamica Alberghiera	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
13	9937	09/03/2012	PRIVATI		NO	CARTOGRAFICA	Localizzazioni	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
14	9991	09/03/2012	PRIVATI		SI	NORMATIVA	Dimensionamento	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
15	9993	09/03/2012	ASSOCIAZIONI	1	SI	NORMATIVA	Refusi	DA ACCOGLIERE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE
				2	NO	CARTOGRAFICA E NORMATIVA	Localizzazioni	DA RESPINGERE	
				3	SI	NORMATIVA	Paesaggio	DA RESPINGERE	
16	10045	09/03/2012	PRIVATI		SI	CARTOGRAFICA	Fragilità del Territorio	DA RESPINGERE	DA RESPINGERE
17	10151	12/03/2012	PARTITI		SI	NORMATIVA	Dimensionamento	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE	DA ACCOGLIERE PARZIALMENTE

Fra le diciassette osservazioni pervenute nei termini di legge, le osservazioni n. 9, 10, 11 e 15 hanno riguardato un numero molteplice di argomenti e di relative proposte di modifica. Per esse in particolare l'Ufficio ha espresso una proposta sul singolo argomento e sull'osservazione complessiva.

In ragione di quanto sopra espresso, nelle diciassette osservazioni pervenute, sono stati nell'insieme presi in esame trentaquattro argomenti e relative proposte di modifica.

I soggetti che hanno proposto le osservazioni sono costituiti dalle seguenti percentuali sul totale presentato:

- Istituzioni: 12%.
- Soggetti privati: 76% .
- Associazioni: 6%.
- Partiti: 6%.

Nel novero degli argomenti d'osservazione pervenuti nei termini, il 70% è rappresentato da proposte di modifica alla disciplina di piano adottata con Del. C.C. n. 100/2011, il 15% circa è costituito da proposte di modifica alla cartografia adottata con C.C. n. 100/2011 e il 15% propone modifiche contestuali alla disciplina e agli elaborati cartografici.

Nell'esame delle osservazioni, il 21% degli argomenti è stato ritenuto non pertinente, poiché riferito a proposte che esulano dai contenuti di legge del Piano Strutturale per lo più riferite alla scala del Regolamento Urbanistico. In particolare è possibile asserire che nel gruppo delle osservazioni non pertinenti, la maggior parte degli argomenti propone modifiche riferite all'uso conformativo dei suoli o, talvolta, alla esplicita destinazione di zona del P.R.G., venendo meno alla disposizione di raccordo contenuta all'art. 8 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R.

Gli argomenti oggetto d'osservazione hanno riguardato i temi a seguire (in parentesi l'incidenza percentuale rispetto al totale degli argomenti oggetto d'osservazione):

- Adeguamenti alla legislazione regionale intervenuta successivamente all'atto di adozione della presente variante, in particolare la L.R. 6/2012 (3%)
- Il dimensionamento del presente P.S. (12%)
- La dinamica alberghiera (26%)
- La fragilità del territorio (9%).
- Localizzazioni e Destinazioni di zona (12%).
- Il paesaggio (3%).

- I progetti speciali (12%).
- I refusi di origine ortografica e cartografica (24%).

Preme sottolineare che, fra gli argomenti oggetto d'osservazione, le proposte di modifica con maggior incidenza percentuale sono rappresentate da quelle inerenti la "dinamica alberghiera" e, nello specifico, la disciplina per la riconversione dell'uso delle strutture turistico/ricettive inattive (con quattro argomenti oggetto d'osservazione), gli indirizzi per gli ampliamenti delle strutture turistico/ricettive esistenti (2 argomenti oggetto d'osservazione) e la valorizzazione del patrimonio alberghiero intesa quale invariante strutturale del territorio (un argomento nell'osservazione d'Ufficio).

E' inoltre da segnalare la significativa percentuale delle osservazioni inerenti il tema del dimensionamento, in cui le proposte, più che connesse a modifiche delle quantità disposte dal vigente P.S., che la variante non ha modificato, hanno offerto l'occasione per dettagliare "qualitativamente" la disciplina di piano, come per esempio attraverso l'introduzione di specifico capoverso normativo, atto a rendere ammissibile l'esubero delle quantità di recupero espresse dalle tabelle, pur nel bilancio del dimensionamento complessivo dell'UTOE di riferimento, nello spirito della disciplina regionale e provinciale orientate a privilegiare il recupero in luogo del nuovo consumo di suolo; oppure, l'integrazione della disciplina con apposita disposizione atta sia a consentire la "riallocazione" della capacità insediativa prevista dal vigente PS nei casi di UTOE interessate dai sistemi insediativi ed attualmente escluse da questa prerogativa, sia a definire più nel dettaglio il quantitativo percentuale di dimensionamento ammesso dalla riallocazione, sempre con il precipuo obiettivo della riduzione del nuovo consumo di suolo.

Proposte di controdeduzione e modifiche agli elaborati di variante.

Dall'analisi dell'elaborato *Schede di valutazione delle osservazioni* è possibile desumere che, rispetto agli argomenti d'osservazione pervenuti, l'Ufficio ha proposto l'accoglimento del 47%, il rigetto del 41% e l'accoglimento parziale del 12% delle proposte. Nello specifico, sono state respinte le osservazioni riferite all'uso conformativo dei suoli, che non possono essere riferibili ad uno strumento di pianificazione di livello programmatico, quale è il Piano Strutturale. Solo un caso di osservazione riferita ad una "localizzazione" ha offerto occasione di accoglimento parziale, poiché ne è stato recepito l'indirizzo generale che ha permesso di dettagliare ulteriormente la norma in merito all'efficacia del P.S.

In genere le osservazioni accolte e accolte parzialmente hanno modificato la disciplina di piano e gli elaborati cartografici, ove le proposte erano riferite a modifiche cartografiche.

La proposta di accoglimento complessivo delle osservazioni, ha riguardato 2 osservazioni su 17 pervenute ed è stata prevalentemente orientata alla correzione di refusi ortografici e cartografici, all'approfondimento sulla norma della dinamica alberghiera e, in minor incidenza, alla modifica di normative inerenti i progetti speciali.

La proposta di accoglimento parziale ha riguardato 6 osservazioni su 17 pervenute, prevalentemente orientata a recepire l'approfondimento qualitativo del dimensionamento di PS, più che alle modifiche delle quantità espresse dal PS, secondo l'accezione trattata nel precedente paragrafo.

Le modifiche proposte alla disciplina di PS, conseguenti al recepimento delle osservazioni, sono riportate nell'elaborato denominato *Quadro sinottico delle proposte di modifica alla disciplina di piano*, allegato alle *Schede di valutazione delle osservazioni*.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Fabio Ciliberti

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Arch. Mario Damiani.