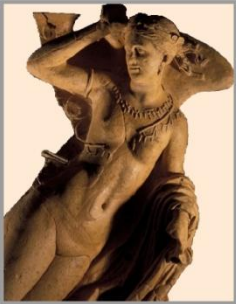




COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO STRUTTURALE

(ai sensi L.R. 1/05)

Controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale adottato

Dicembre 2013

Sindaco
Gabriella Ferranti

Assessore all'Urbanistica
Marco Rossi

*Responsabile Servizio Urbanistica,
Edilizia privata, Mobilità*
Responsabile del procedimento
Arch. Anna Maria Ottaviani

Garante della Comunicazione
Giovanna Poggiani

Addetto alla comunicazione del Garante
Dott.ssa Patrizia Mari

Pianificazione Urbanistica
Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Collaboratori:
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés
Arch. Elisa De Ranieri

Paesaggio - Territorio Rurale
Dott. Agr. Elisabetta Norci
Collaboratori:
Dott. in Agr. Nicola Guglielmi
Arch. Paes. Chiara Ciardelli

Mobilità
TAGES soc. Coop rl
Ing. Massimo Ferrini

Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Sonia Occhi
Collaborazione:
VDP srl.

Economia Territoriale
Prof. Nicola Bellini
Collaboratore:
Dott.ssa Anna Loffredo

Diritto Amministrativo
Prof. Avv Paolo Carrozza

Geologia
Dott. Geol. Marcello Palazzi
Collaboratori:
Dott. Geol. Enrico Giomarelli
Dott. Alessandro Ciali

COMUNE DI CHIANCIANO TERME ELENCO OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

num.	n° prot.	data	Richiedente	Ubicazione (indirizzo)	Ubicazione (dati catastali)	Oggetto	Riferimento PS adottato (Tavola 4 Strategie-UTOE)	Tipologia	Oss. collegate	Parere
1	13527	05/09/2013	Autorità di Bacino Fiume Arno			La proposta di modifica richiesta dall'AC in riferimento alle aree pericolosità idraulica e da processi geomorfologici di versante e frana, è stata accolta, di conseguenza la documentazione dovrà essere coerente		H, G e cartografia		si propone accogliere l'osservazione integrando gli elaborati normativi (cfr. art. 15 comma3) e tecnici
2	14407	20/09/2013	Azienda USL 7			Nessuna osservazione/contributi				
3	14704	27/09/2013	ESTRA Spa Centria Reti Gas			Nessuna osservazione/contributi				
4	15096	05/10/2013	Chiarolla Mirella Avv.	Loc. Mezzomiglio		All'art. 11 punto 4.1.2 lettera a) delle N.T.A, e in tutti gli altri punti del PS dove questa precisazione manchi, inserire la possibilità che anche l'Area archeologica delle Terme romane di Mezzomiglio, così come in tutti gli altri siti strategici per lo sviluppo futuro di Chianciano, possano essere presentati progetti privati, o pubblici e privati congiunti, e non solo "pubblici" come è previsto attualmente. Inoltre, è presente nel perimetro della villa romana una sorgente di natura termale da segnalare negli elaborati.	Area a connotazione storico-archeologica e paesaggistica	H		si propone accogliere l'osservazione in quanto coerente con gli obiettivi di PS, integrando gli elaborati grafici (Tav. 1 e 3 di PS) e normativi (cfr. art.11.4.1 lettera f) e art. 11.4.1.2 lettera a)
5	15369	10/10/2013	Attivisti Movimento 5 Stelle Chianciano T.	Parco sportivo		Proposta di approfondimento tematico dell'area sportiva individuata dalle previsioni di PS	Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard			si propone accogliere l'osservazione in quanto coerente con gli obiettivi ed indirizzi di PS, si rimanda al RU la valutazione delle proposte progettuali
6	15682	16/10/2013	Cappelli Andrea Geom.			Integrazioni in diversi articoli delle N.T.A. nell'interesse collettivo: Art.7, comma 4, punto 3°/Art.16, comma 3, punto 2°/ Art.16, comma 3, ultimo periodo		H/G		si propone accogliere l'osservazione integrando la norma art.7.4, art.16 co3
7	15761	17/10/2013	Bernardini Paola	Loc. Campo Contile	F.10 P.1655	Richiesta di modifica di destinazione di annessi agricoli, oggi in disuso, ad uso abitativo	Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione	H		si propone accogliere l'osservazione integrando la normativa (cfr Art. 7 co 13) con precisazioni di carattere generale
8	15849	18/10/2013	Regione Toscana			1)Interventi di rigenerazione urbana a) inserire perimetro centri abitati b) introdurre criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado c)definire in modo univoco modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione: rendere evidente quali interventi seguiranno le procedure art. 74 quinquies LR1/05 e quali si attuano con primo RU 2)Disciplina paesaggistica: non rimandare solo al RU ma esplicitare la disciplina per tutti gli interventi 3) Grande struttura di vendita: conferenza di pianificazione pre-approvazione per valutare la sostenibilità 4) Misure salvaguardia e dimensionamento. a) richiamare i piani attuativi citandone delibere di approvazione e relativo dimensionamento. Valutare tali previsioni ai sensi RA Titolo V 3/R. Idem per gli interventi previsti dagli artt. 43 e 44 delle NTA di PRG. Relativamente all'art. 16 co12, si ritiene opportuno non ricorrere a varianti contigue al PRG, anticipatrici di RU. 4)Contributo rispetto agli aspetti agricoli art.7 p.to22 e VAS. Considerazioni agli aspetti forestali 5) VAS		H/vas/	9,32	si propone accogliere il contributo (cfr allegato).
9	15881	18/10/2013	Cencini Anna Maria	Via della Valle	F.11 P.32-595-596	Richiesta di inserimento area pertinenziale immobile di proprietà nella Tav.1. Richiesta di inserimento di addizione volumetrica per gli edifici residenziali posti nell'"Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo" fino a un massimo di 100/150 mc	Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo	A	10, 11,19,20	si propone di accogliere l'osservazione integrando gli elaborati tecnici relativamente all'area di pertinenza (cfr. Tav.1) e rimandando all'art. 7 co 13 per il potenziale ampliamento

num.	n° prot.	data	Richiedente	Ubicazione (indirizzo)	Ubicazione (dati catastali)	Oggetto	Riferimento PS adottato (Tavola 4 Strategie-UTOE)	Tipologia	Oss. collegate	Parere
10	15882	18/10/2013	Frizzi Nico	Strada delle Cannelle	F.13 P.73	Richiesta di inserimento area pertinenziale immobile di proprietà nella Tav.1. Richiede poter effettuare sul patrimonio edilizio esistente interventi permessi negli Art. 10,11,14,15 del R.E. Richiesta di inserimento di addizione volumetrica per gli edifici residenziali posti nell'"Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo" fino a un massimo di 100/150 mc	Unità di Paesaggio "Val di Chiana Senese"	A/H/D	10,11,19,20	si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando gli elaborati tecnici relativamente all'area di pertinenza (cfr. Tav.1) e rimandando all'art. 7 co 13 per il potenziale ampliamento. Si rimanda al RU la definizione degli interventi
11	15883	18/10/2013	Negri Franco	Loc. Mezzomiglio	F.11 P.43	Cambio destinazione in residenza di un magazzino loc. Mezzomiglio. Si chiede inoltre l'ampliamento e lo spostamento all'interno della particella della volumetria.	Area a connotazione storico-archeologica e paesaggistica	D		si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU
12	15885	18/10/2013	Ercolani Marcella	Via 1° Maggio	F.10 P.758-2068-88-1973	Zona artigianale: utilizzo della cubatura residua nella zona B8a-cfr art. 29 delle NTA di PS. Proposta di modifica alle NTA	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana	D		si propone di non accogliere, in quanto non coerente con gli obiettivi di PS. In sede di RU potrà essere valutata l'esigenza di adeguamento delle attività artigianali esistenti, prevalentemente finalizzate alla realizzazione di spazi espositivi
13	15886	18/10/2013	Cherubini Algimeri	Loc. Le Piane S.P. 40	F.17 P. 85-96-814-817-818-820-821-1112-1113-1116	1) Inserimento area nell'UTOE 2) Considerare l'area tessuto urbano degli anni sesanta-settanta	Unità di Paesaggio "Val di Chiana Senese"	C		Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per quanto riguarda l'inserimento gli edifici interessati nell'UTOE-ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard, modificando gli elaborati grafici (cfr. Tav. 4). Il secondo punto dell'osservazione non risulta accoglibile in quanto gli edifici in oggetto non sono funzionalmente connessi con il tessuto urbano esistente.
14	15908	18/10/2013	Osservazioni d'Ufficio			1) art. 16 co 3 fare salvi gli interventi della viabilità di progetto previsti dal prg, ampliamento e/o adeguamento viabilità esistenti; art. 16 co3 integrare la norma in riferimento alle varianti non sostanziali ai piani attuativi; art. 16 co 4 esplicitare gli interventi fatti salvi subordinati a Piano attuativo e/o P.Convenzionato; art. 16 co 5 inserire riferimento agli artt. 40 e 42 delle NTA di PRG;art. 16 co 5 a) eliminare riferimento al PDR; art. 16 co 6 esplicitare che sono fatti salvi gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso in itinere alla data di adozione del PS etc; art. 16 co 9 precisare che la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.51 nta prg è ammessa nel rispetto delle invariati da esplicitare meglio. 2)art.7 co4 inserire tra le attività compatibili nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale quelle di servizio; 3) correzioni materiali				si propone accogliere l'osservazione integrando gli elaborati tecnici normativi e grafici
15	15927	19/10/2013	Golf Chianciano Terme Spa	Loc. Acqua Bianca		Richiesta di incremento da 9000mq a 15,000mq, di cui 10,000 a alberghiero e/o a rta con percentuali pari al 40% di alberghiero e 60% di rta, con i restanti 5000mq per edifici esistenti e di servizio. Si fa presente che le strutture ricettive potrebbero essere reperite attraverso programmi di recupero di fabbricati dismessi da rigenerare entro il perimetro dell'area del golf di 90 ha.	Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo / Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo programmate dai vigenti strumenti urbanistici	H/F		Il Piano Strutturale stabilisce all'art. 14 co 9 uno specifico dimensionamento per le "polarità a carattere culturale, sociale, sportivo e ricreativo". Nell'ambito di queste polarità, potrà essere programmata la realizzazione del campo da golf, nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi di PS, nonché delle Linee guida regionali di cui alla DGR 646/98. In tal senso si ritiene compatibile un adeguamento delle superfici destinate a funzioni principali, complementari e di servizio, mentre non si ritiene coerente un ulteriore incremento delle funzioni ricettive, se non attuate attraverso interventi di rigenerazione urbana ubicati all'interno dell'UTOE. Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione.

num.	n° prot.	data	Richiedente	Ubicazione (indirizzo)	Ubicazione (dati catastali)	Oggetto	Riferimento PS adottato (Tavola 4 Strategie-UTOE)	Tipologia	Oss. collegate	Parere
16	15928	19/10/2013	Confesercenti			Relazione/ NTA e rinvio RU 1) Basso costo della residenzialità, così come il baso costo delle strutture alberghiere 2) Elenco strategie senza fattibilità e priorità 3) Procedere all'approvazione del Regolamento Urbanistico 4) Strategie per lo sviluppo economico la perequazione urbanistica non può essere la sola soluzione 5)viabilità a monte dell'insediamento - reti e gli impianti di urbanizzazione ed i servizi di interesse generale etc. Specificare "Sistema integrato di relazioni" etc 6)Aree termali, il PS prevede una programmazione di iniziativa pubblica a)non definibili tempi RU e percorso progettuale insormontabile e inesplicabile. b)non condivisibile all'interno delle aree termali previsione dsi strutture ricettive. Possibilità di unificare Parco Fucoli 7)Strutture e complessi ricettivi: tempistiche complesse (RU MasterplanPiano Guida Piano Intervento) e norme salvaguardie (adeguamento sismico)		H/G/ Relazione	17,23	Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione. (cfr allegato)
17	15932	19/10/2013	Papalini Maria Antonietta	Via delle Cavine /Valli	F.11 P.238-418	Non risulta in cartografia l'impianto sportivo composto da due campi da tennis ed un campo da calcetto. Inoltre si chiede una superficie di circa 1750mq articolata in più strutture/servizi così come descritti nell'osservazione allegata	Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo	A/F		Si ritiene di non accogliere l'osservazione, in quanto la disciplina delle attività esistenti, ivi compresa l'eventuale potenzialità di ampliamento, è pertinente al R.U..
18	15934	19/10/2013	Cernelli Gaetano Società H3CP srl	Loc. La Magnanella	F.25 P.106-125	Richiesta relativa al fabbricato ex scuola: inserire in Tav.1 retino marrone per la pertinenza; poter effettuare interventi sul fabbricato di cui agli artt.10,11,14,15 del RE e prevedere una addizione volumetrica di mc 200/250	Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo	A/D/F	10,11,19, 20	si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando gli elaborati tecnici relativamente all'area di pertinenza (cfr Tav.1) e rimandando all'art. 7 co 13 per il potenziale ampliamento. Si rimanda al RU la definizione degli interventi
19	15935	19/10/2013	Cernelli Gaetano Società H3CP srl	Loc. La Magnanella	F.25 P.41-26-77	Richiesta in relazione a fabbricato rurale:inserire in Tav.1 retino marrone per la pertinenza.	Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo	A	10,11,19, 20	si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando gli elaborati tecnici relativamente all'area di pertinenza (cfr Tav.1)
20	15936	19/10/2013	Frizzi Luca	Via Galilei (Ex sede della squadra di esercizio ENEL)	F.18 P.111 sub.4-6	Richiesta in relazione all'ex Sede della Squadra di esercizio ENEL il cambio d'uso. Si fa riferimento, e si allega una richiesta di variante al prg già inoltrata all' AC precedentemente rispetto all'adozione PS, in cui si chiede "Zona B12 aree residenziali in zona agricola con magazzino e ufficio per attività artigianale"	Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard	D	7	si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU
21	15938	21/10/2013	Lucherini Paolo Ristor Sport srl	Viale della Libertà - Loc. Parco a Valle	F.10 P.1209-1211-1218-1220	Richiesta di mantenere l'edificabilità ammessa nel PRG e le destinazioni d'uso "attività di esercizio pubblico, ristorante, attività sportive, abitazione del gestore" anche integrate con "attività ludiche e ricreative"				si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU

num.	n° prot.	data	Richiedente	Ubicazione (indirizzo)	Ubicazione (dati catastali)	Oggetto	Riferimento PS adottato (Tavola 4 Strategie-UTOE)	Tipologia	Oss. collegate	Parere
22	15939	21/10/2013	Angeli Andrea per Gruppo consiliare PDL			1) Relazione p.25-29 analisi qualitativa (p.ti di debolezza opportunità) 2)Relazione p.34-43PS enunciati senza individuare risorse pubbliche/private. Perequazione difficile da perseguire. 3)Relazione p.64-65viabilità a monte 4)Tema sport p.70 si propone di eliminare il rimando a Piani di settore 5)Strutture e aree termali p.70Relazione No a piani di iniziativa pubblica in area di proprietà privata come l'area Terme (Spa) 6)Termale-ricettivo: art.14 co6 e art. 10co8 Piani attuativi di settore. Non condivisione di realizzare strutture ricettive all'interno aree termali 7) Potenzialità di riqualificazione delle strutture ricettive-alberghiere ar.14 co6: 20% di recupero inadeguata, inserire 35% premialità di nuove volumetrie per interventi di tot o parziale demolizione e accorpamenti in un edif. a dest. alberghiera... 8) Misure salvaguardia: inserire all'art. 16 co3 "interventi di realizzazione della viabilità di progetto		H/G/Relazione	17,23,27	Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione (cfr allegato).
23	15940	21/10/2013	Associazione Albergatori			Osservazioni 1,2,3 relative alle NTA: os. 1 Art. 16 co5 . Oss.2 Art. 16 co 6. Oss. 3 Richiesta di togliere la possibilità di realizzare strutture ricettive in aree termali. Oss.4 relativa alla mancanza di riferimento in NTA di "Grandi opere/Interventi strategici". Proposta inserire 40,000mq di sul non connessi con rigenerazione. Oss.5 relativa a Piani di Settore proposta di redidegere una scheda che indichi la relazione tra questi Piani e il RU, indicando i tempi. Oss. 6 Rivedere il calcolo standard in relazione al numero di camere doppie e singole.		G/H		Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione. (cfr allegato).
24	15944	21/10/2013	Dionori Fabrizio	Zona artigianale Astrone/ Loc. Pedata / Pereta		Richiesta di rendere la zona artigianale "più appetibile" delle zone limitrofe. Relativamente alle zone agricole: proposta per i volumi agricoli e non agricoli. Richiesta Loc. Pedata: proposta di cambio di destinazione in residenziale per edifici esistenti. Loc. Pereta: proposta di far atterrare i volumi	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana / Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo	H		Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per la parte coerente con il PS. Relativamente alla zona artigianale si ritiene di accogliere l'osservazione, integrando le Norme (cfr. art. 10 co10) rispetto alla funzione commerciale. Inoltre si rimanda all'art.10 co 10 che già promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente. Relativamente alle zone agricole, agli interventi proposti in Loc. Pedata e Pereta si propone di valutare l'osservazione in sede di RU, in quanto la richiesta, anche se coerente con gli obiettivi di PS, non è pertinente rispetto allo strumento di pianificazione. Il PS, per sua natura non individua e localizza.
25	15945	21/10/2013	Ciuchi Catia	Strada del Cavernano	F.1 P.506-517	Richiesta di area edificabile	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana			Si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU
26	15966	21/10/2013	Contini Enzo Arch			Richiesta oss. 1 di semplificazione procedure (articolata e puntuale in riferimento alle NTA) oss. 2 relativa alle salvaguardie		H/G		Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, Relativamente al punto 1, si precisa che l'articolazione degli atti di governo del territorio e delle relative tempistiche, sono strumenti facoltativi a disposizione dell'AC, da attivare qualora vi sia la necessità di programmare interventi unitari e complessi, ma non costituiscono obbligo alcuno. Relativamente al punto 2 (Salvaguardie), si propone di accogliere le osservazioni apportando le relative integrazioni/modifiche agli elaborati normativi.
27	15977	21/10/2013	De Angelis Fabiano, Marabissi	Via della Chiana, Loc. Fontanelle	F.3 P.109-110-111-112-113	Richiesta di assoggettare l'area a PDR per demolizione e ricostruzione	Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione	D		si propone di accogliere l'osservazione in quanto finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, pertanto vengono integrate le norme di salvaguardia (cfr art.16 comma4).
28	15978	21/10/2013	Movimento 5 Stelle	Via della Valle		Richiesta di inserimento area camper e percorso di viabilità in adiacenza all'area sportiva di previsione. Proposta di ubicazione e dimensionamento (80 caper)	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana/Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard	H		si propone accogliere l'osservazione in quanto coerente con gli obiettivi ed indirizzi di PS. Si rimanda all'art. 10 comma 9 delle presenti Norme. In sede di RU saranno valutate le proposte progettuali
29	15980	21/10/2013	Minichello Angelo	Via del Castagnolo	F.10 P.557	Relativo alle nta di salvaguardia in riferimento a modesti interventi di sopraelevazione ed ampliamento	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana	H		si propone di accogliere in quanto coerente con gli obiettivi di PS, adeguando le norme di salvaguardia

num.	n° prot.	data	Richiedente	Ubicazione (indirizzo)	Ubicazione (dati catastali)	Oggetto	Riferimento PS adottato (Tavola 4 Strategie-UTOE)	Tipologia	Oss. collegate	Parere
30	15999	21/10/2013	Pausilli Elido	Via della Chiana	F.3 P.92-597	Proposta di unire i fabbricati, uno a destinazione rurale e l'altro a destinazione artigianale, in un unico edificio ed ampliarlo a circa 150 mq. PT laboratorio artigianale PP residenza	Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione	D		si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU
31	16006	21/10/2013	Provincia di Siena			1)RUOLO MASTERPLAN anche in art. 16 2) rendicontazione dello stato di attuazione PRG (previsioni non attuate, specificare quelle coerenti e quelle non con PS PTC PIT e tener conto nel dimensionamento) 3)Mancano riferimenti disciplinari e valutativi che il PS ha riviato al RU e che la VAS non ha preso inconsiderazione 4)VAS non esaustiva LR10/2010, relativamente al prg e art.16. Dimensionamento: Errori materiali. Dimensionamento per Attività compatibili in territorio rurale da specificare. Territorio rurale: recupero a fini residenziali compatibili con art. 17 PTC2010. Dimensionamento in territorio rurale funzione ricettiva pari a 103,000 mq? 5)Attività termali verifica coerenza con PTC (es. nuove ubicazioni, ampliamenti, servizi, recupero dismissioni) 6)Integrare PS con verifiche coerenza art. 17, 26, 19. 7)Aggiornare (BSA) 8)Aspetti geologici		G/H	9,32	si propone accogliere l'osservazione integrando gli elaborati tecnici
	16027	22/10/2013								
	16301	28/10/2013								
32	16031	22/10/2013	Masci Bruno Mariani Dina	Loc. Rinascente	F.19 P.289-308-590-629	Richiesta di realizzare edificio direzionale di conseguenza si ritiene opportuno mantenere nel RU l'ambito utoe (art. 13 co 4 e 5)	Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana		si ritiene l'osservazione non pertinente e se ne rimanda la valutazione al RU	
33	16184	25/10/2013	Provincia di Siena			VAS				si propone accogliere l'osservazione integrando gli elaborati tecnici
A: modifica cartografica – B: eliminazione standard e aree pubbliche – C: inserimento in utoe – D: Modifiche a categorie d'intervento– F: Dimensionamento – G: Norme di salvaguardia – H: Norme Tecniche di Attuazione										

ALLEGATO ALLE CONTRODEDUZIONI

CONTRODEDUZIONE Os. 8 REGIONE TOSCANA (prot. 15849)

Interventi di rigenerazione urbana-

Contributo: *ai sensi dell'art. 74 quinquies LR1/05 gli interventi di rigenerazione urbana sono promossi all'interno delle aree urbane, connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico. (...) Si ritiene necessario individuare e definire il perimetro aggiornato del centro abitato in sede di approvazione di PS, all'interno dei quali saranno attuabili i suddetti interventi.*

Si propone di accogliere il contributo integrando gli elaborati grafici e normativi. In particolare, il perimetro del centro abitato, si inserisce nella Tav. 2b e la relativa definizione si integra introducendo all'art. 9 il comma 7 bis.

Contributo: *il PS deve essere integrato mediante l'indicazione per il RU e gli eventuali altri atti richiamati in normativa dei criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado.*

Si propone di accogliere il contributo integrando in tal senso l'art. 13 comma4 delle Norme.

Contributo: *il PS deve definire in modo univoco modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione: rendere evidente quali interventi seguiranno le procedure art. 74 quinquies LR1/05 e quali si attuano con primo RU.*

Si propone di accogliere il contributo integrando in tal senso l'art. 13 comma1 delle Norme.

Disciplina paesaggistica

Contributo: *non rimandare la disciplina paesaggistica solo al RU ma esplicitare la disciplina per tutti gli interventi*

Si propone di accogliere il contributo integrando in tal senso l'art. cfr. art.11 co 4.2.2 lettera d) e art. 13 co 5 delle Norme.

Grande struttura di vendita

Contributo: *si fa presente che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita è subordinato alla conferenza di pianificazione pre-approvazione per valutare la sostenibilità*

Si propone di eliminare la grande struttura di vendita cfr. art.10 co10 delle Norme.

Misure salvaguardia e dimensionamento

Contributo: *richiamare i piani attuativi citandone delibere di approvazione e relativo dimensionamento. Valutare tali previsioni ai sensi RA Titolo V 3/R. Idem per gli interventi previsti dagli artt. 43 e 44 delle NTA di PRG. Relativamente all'art. 16 co12, si ritiene opportuno non ricorrere a varianti contigue al PRG, anticipatrici di RU.*

Si propone di accogliere il contributo integrando il testo Norme con l'Appendice I in relazione ai piani attuativi (citando le delibere di approvazione e relativo dimensionamento).

Si propone di accogliere il contributo modificando l'art. 16 comma12.

Considerazioni agli aspetti forestali

Contributo: *Aspetti agricoli art.7 p.to22*

Si propone di accogliere il contributo integrando l'art. 7 con il comma 20.

VAS

Contributo: *VAS.*

Il Si rimanda allo specifico elaborato (Parere motivato)

CONTRODEDUZIONE Oss. 31 PROVINCIA DI SIENA (prot. 16027)

Pianificazione strategica, Masterplan e Piano Strutturale

Osservazione: *Si ritiene che debba essere richiamato esplicitamente nelle NTA il ruolo del Masterplan in itinere e debba essere fatta chiarezza sulle sue interrelazioni con il piano medesimo, in particolare con i disposti di cui all'art. 16 delle NTA.*

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto finalizzata ad una maggiore chiarezza dei contenuti di Piano; vengono pertanto esplicitati gli opportuni riferimenti integrando l'art. 13 comma 6 l'art. 16 comma 12 delle Norme di P.S.

Piano Strutturale e Piano Regolatore vigente

Osservazione: *Il PS risulta carente per quanto riguarda la rendicontazione dello stato di attuazione del PRG, in parte desumibile dalla stessa Relazione Urbanistica.*

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto finalizzata ad una maggiore chiarezza dei contenuti di Piano; vengono pertanto esplicitate le verifiche relative allo stato di attuazione del PRG, distinguendo tra, le previsioni non attuate, quelle coerenti con il P.S. e con gli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale, da tener conto nel dimensionamento di P.S., da quelle in contrasto o non coerenti, da assoggettare a misure di salvaguardia. Viene pertanto inserito come Appendice I delle Norme di P.S. la ricognizione e la valutazione dello stato di attuazione del PRG aggiornato.

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Osservazione: *Il PS demanda al RU alcuni contenuti del quadro conoscitivo, delle valutazioni e della disciplina, la cui sede più adeguata è lo strumento di pianificazione generale, anche in riferimento alla possibilità di procedere ad atti amministrativi e piani attuativi prima del R.U. (...); si segnala inoltre la mancata corrispondenza o comunque la necessità di effettuare le opportune verifiche di quanto disciplinato all'art. 14 comma 9 "Funzioni di rilevanza pubblica e/o collettiva" con gli artt. 11, 13, 14,3 e 17 della Disciplina di PTCP.*

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto finalizzata ad una maggiore chiarezza dei contenuti di Piano; per quanto riguarda le disposizioni di rinvio al R.U., sono state verificate all'interno del corpo normativo sostituendole ove opportuno con prescrizioni dirette di P.S., in particolare per quanto riferisce alla disciplina paesaggistica e del territorio rurale (cfr. artt. 7 e 11 della Norme). Per quanto riguarda le Funzioni di rilevanza pubblica e/o collettiva di cui all'art. 14 comma 9 del P.S., sono state verificate le opportune coerenze con gli indirizzi e le disposizioni del vigente PTCP, esplicitandole maggiormente nell'art. 10 comma 11 delle Norme di P.S.

Piano Strutturale e Vas

Osservazione: *Si rimanda allo specifico elaborato (Parere motivato)*

Errori materiali, incongruenze e carenze-

Osservazione: *Imprecisioni della tabella di cui all'art. 14 comma 9.3 delle Norme, con riferimento alle previsioni indicate come "programmate dai vigenti strumenti urbanistici", in cui manca la corrispondenza con il relativo dimensionamento di PRG.*

In relazione a quanto osservato si precisa che la dizione "*programmate dai vigenti strumenti urbanistici*" riferita alle polarità di interesse pubblico e/o collettivo individuate dal P.S., non implica la conferma dei parametri e dei dimensionamenti previsti dal PRG per le previsioni interessate (golf e centro ippico), ma è riferita esclusivamente alla loro ubicazione. A titolo di chiarimento si ritiene opportuno modificarne la dizione in polarità "*in ambiti già interessati da precedenti previsioni di PRG*", il cui dimensionamento è definito ex novo dal P.S. nella tabella in oggetto.

Osservazione: *Necessità di una più adeguata e chiara esplicitazione della tabella di cui all'art. 14 comma 10.3 delle Norme, per corrispondere alle disposizioni alle disposizioni dei regolamenti regionali in materia.*

Relativamente alla questione relativa al perimetro del centro abitato quale ambito di riferimento per gli interventi di rigenerazione urbana, l'osservazione è accolta individuando tale perimetro nella tav. 2b di P.S. Relativamente al dimensionamento delle attività compatibili nel territorio rurale, l'osservazione è accolta definendo il dimensionamento delle attività di cui all'art. 7 comma 4 delle Norme all'interno del comma 9bis Art. 14 (di nuova introduzione), il quale contiene anche considerazioni per la stima numerica del dimensionamento indicato. Relativamente agli interventi di recupero del p.e.e. in territorio rurale, l'osservazione è accolta inserendo opportuni richiami all'art. 17 comma 2 del PTCP nell'art. 7 del P.S. Relativamente alle quantità previste dal PS per la rigenerazione urbana, l'osservazione è accolta introducendo all'art. 14 comma 7 per le funzioni "commerciale-direzionale-terziario-servizi" un limite del 70% del dimensionamento totale previsto, pari a 72.100 mq di SUL. Infine si precisa che la quota totale di 19.000 mq per servizi non collegata alla rigenerazione deriva dalla somma delle quantità della tabella di cui al precedente paragrafo 9.3 (peraltro oggetto di revisione a seguito di altre controdeduzioni).

Osservazione : *Con riferimento alle attività termali, si fa presente che la verifica di coerenza effettuata tra PS e PTCP sembra aver trascurato tali realtà.*

La coerenza delle disposizioni di P.S. relative alle aree ed alle strutture termali è stata verificata rispetto agli indirizzi del vigente PTCP, con particolare riferimento agli art. 17 commi 4, 5, 6 e 8, art. 19 comma 6 e art. 26 commi 1, 3 e 4. Si ritiene opportuno precisare che il P.S. definisce specifici indirizzi di tutela e valorizzazione delle attività termali esistenti, il cui potenziamento è previsto attraverso interventi di ampliamenti e riqualificazione delle aree già interessate dall'attività ed ubicate in connessione con il tessuto urbano. A maggior chiarimento, vengono integrate le disposizioni di cui all'art. 10 della Norme di P.S. esplicitando i riferimenti di coerenza con il vigente PTCP.

Osservazione: *In merito alla verifica di coerenza delle previsioni previgenti di PRG e delle previsioni a seguito di varianti al PRG, si osserva la necessità di esplicitare lo stato di attuazione del PRG vigente, anche con l'indicazione delle varianti al PRG in itinere, adottate, approvate, ed efficaci al momento dell'adozione del P.S. Si osserva inoltre che sono da integrare ed aggiornare i riferimenti al PTCP 2010 negli elaborati del Q.C. di P.S., con particolare riferimento alla schedatura dei BSA; con riferimento alle "Aree di degrado funzionale e contenitori dismessi" si chiede di definire il grado di coerenza con il PTCP, con particolare riferimento all'art. 18.*

In riferimento alla verifica di coerenza delle previsioni previgenti di PRG, l'osservazione è accolta integrando le norme di P.S. all'art. 14 ed inserendo l'Appendice I alle Norme. In riferimento all'aggiornamento del Q.C., l'Amministrazione comunale accoglie l'osservazione, precisando che per gli studi di Q.C. redatti precedentemente all'approvazione del PTCP nel 2011, il P.S. recepisce i contenuti del PTCP approvato e li assume come parte integrante del Piano, quali indirizzo e prescrizioni per la redazione del R.U., nell'ambito del quale verrà integralmente recepito, approfondito ed aggiornato il quadro conoscitivo di cui al PTCP.

In tal senso viene integrato l'art. 3 delle Norme di P.S. Con riferimento alle disposizioni, di cui all'art. 18 del PTCP, si ritiene opportuno evidenziarne la sostanziale coerenza con gli indirizzi di P.S., con particolare riferimento ai commi 4, 5, 6, 7, 8.; in tal senso le norme di P.S. vengono integrate (cfr art.13 comma 4).

Osservazione: *E' necessario che si espliciti nelle NTA che l'aggiornamento del censimento dei BSA è stato condotto seguendo obiettivi ed indirizzi del PTCP 2000, confermato dal PTCP 2010, e che si renda parte integrante del P.S. l'Atlante comunale del PTCP. E' inoltre opportuno integrare apposite schede di censimento dei due BSA individuati dal PTCP e assenti nel censimento comunale (Mad.na della Rosa e Convento). Si precisa inoltre che il Q.C. comunale individua tre BSA di nuova schedatura (Podere Montauto, Podere Gabbiano, Le Camerelle) vanno definite delle congrue pertinenze di cui al c1 dell'art. 13.14 del PTCP, con annessa disciplina.*

Si propone di accogliere l'osservazione integrando il censimento dei BSA e le Norme di P.S agli artt. 7 e art.11 comma 4.1.2 1 lettera b). Inoltre si precisa che il PS rimanda al RU, sede più opportuna, l'individuazione delle congrue pertinenze di cui al c1 dell'art. 13.14 del PTCP (Podere Montauto, Podere Gabbiano, Le Camerelle), con relativa disciplina .

CONTRODEDUZIONE Os. 16 Confesercenti (prot. 15928)

Tema L'analisi qualitativa

In riferimento alle considerazioni iniziali, si precisa che il PS è strumento che definisce lo statuto del territorio (sistemi, invarianti principi di governo, criteri per utilizzazione delle risorse essenziali, disciplina paesaggistica) e delinea la strategia dello sviluppo (utote, dimensionamento, etc) attraverso norme di indirizzo, pertanto anche di carattere generale e descrittivo. I rimandi al Regolamento Urbanistico sono necessari per rendere operativi gli obiettivi ed orientamenti di programmazione del governo del territorio.

Relativamente alle considerazioni relative al basso costo della residenzialità, si precisa che la strategia di PS è volta a cogliere gli aspetti di opportunità presenti in una situazione di generale criticità, intendendoli come punto di partenza di un percorso di valorizzazione e rivitalizzazione economica. In tal senso il PS riconosce ad esempio il basso costo della residenzialità quale elemento conoscitivo di forte criticità, ma tale elemento, qualora diventi nella visione territoriale organica, parte delle azioni strategiche, può rappresentare un'opportunità per realizzare un processo di rigenerazione socio-economica ed urbana.

Tema Le linee strategiche del Piano

In riferimento all'osservazione relativa all' "elencazioni di tutte le possibili soluzioni teoriche senza peraltro stabilirne priorità e fattibilità", si fa presente che il Piano Strutturale, per sua natura, delinea gli obiettivi ed indirizzi per la strategia di sviluppo territoriale di lungo periodo.

Per il punto due, si ritiene opportuno chiarire che la definizione di un quadro strategico di obiettivo è necessariamente preliminare all'attivazione di interventi operativi, sia attraverso il RU che gli altri atti di governo. L'approvare il Regolamento Urbanistico potrà rendere operativi gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie di Piano Strutturale.

Per il punto 3, per quanto attiene alla perequazione, si sottolinea che tale strumento non è l'unico che può essere attivato per la riqualificazione/rigenerazione urbana, tant'è che il PS prevede a tale scopo una stretta sinergia tra politiche pubbliche ed interventi privati.

Sistema funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio

La qualificazione degli spazi pubblici è necessaria per innalzare la qualità di vita e di conseguenza attrarre nuove economie. In tal senso se le funzioni e gli interventi programmati sono messi a sistema in un quadro di rilancio socio-economico organico e credibile, sarà possibile individuare finanziamenti pubblici e privati.

Per quanto riguarda la viabilità a monte dell'insediamento, si precisa che attiene al PS individuare tale potenzialità in termini di corridoio prestazionale, mentre la sua effettiva definizione progettuale (tracciato) presuppone dettagliate verifiche di fattibilità tecnica ed economica che dovranno essere svolte in presenza di una concreta volontà di programmazione da parte dell'AC.

Per le reti e gli impianti di urbanizzazione ed i servizi di interesse generale si rimanda all'art. 9 co 9 e all'art.10 comma 4, 5, nonché alle relative indicazioni derivanti dalle valutazioni di sostenibilità.

Si precisa che per "sistema integrato di relazioni" s'intendeva sottolineare che la pianificazione debba avvenire in una logica di sistema (termalismo, salute, benessere, turismo, etc) e non quale sommatoria di singole scelte. Si accoglie l'ultima parte dell'osservazione, (cfr art.10 co 6 delle Norme) semplificando la

dicitura .Per quanto riguarda gli altri chiarimenti si precisa che questi, in parte sono sinteticamente enucleati all'interno delle parentesi.

Tema dello Sport

Si precisa inoltre che il PS, per i servizi di interesse generale individuati tra le polarità, di cui all'art. 10, prevede sia un dimensionamento specifico, evidenziato nella tabella art.14 delle Norme, sia la possibilità di attivare ulteriori interventi collegati alla rigenerazione.

Tema strutture ed aree termali

Per quanto attiene a questa osservazione, si precisa che:

a) Con le affermazioni citate: "L'Amministrazione potrà programmare in sede di RU o attraverso successivi atti" e "i soggetti potranno presentare proposte di piano attuativo..." si evince che in entrambi i casi sono possibilità, e qualora tale percorsi si rendessero opportuni, i tempi sono stabiliti dalla disciplina sul governo del territorio.

b) L'osservazione non è accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che la possibilità di ricettività nelle aree termali, con esclusione dei parchi, costituisca una valorizzazione del comparto nel suo insieme ed una possibilità innovativa di rilancio economico e diversificazione dell'offerta complessiva del termalismo e turismo; tale possibilità, legata al meccanismo di rigenerazione e recupero dei volumi, sarà inoltre guidata dalla parte pubblica nella sua parte applicativa verificando che sia finalizzata ad innalzare fortemente la qualità del comparto alberghiero e mantenendo le caratteristiche di "termalismo pubblico" che caratterizza le nostre terme.

Si accoglie l'osservazione relativa alla possibilità di unificare Parco Fucoli con quello di Acquasanta, quale indirizzo per il RU, in quanto già disciplinato cfr. art. 11 co 4.2.2.: " Dovrà inoltre essere previsto un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, prevedendo anche l'apertura dei parchi termali alla città, con una loro possibile rifunzionalizzazione (salvaguardando la specificità del Parco Acquasanta), integrando le aree termali e i parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc)".

Tema strutture e complessi ricettivi

Si propone di accogliere l'osservazione, precisando che l'articolazione degli atti di governo del territorio e delle relative tempistiche, sono strumenti facoltativi a disposizione dell'AC, da attivare qualora vi sia la necessità di programmare interventi unitari e complessi, ma non costituiscono obbligo alcuno.

Misure di salvaguardia

Relativamente alle misure di salvaguardia, si propone di accogliere l'osservazione. Saranno conseguentemente integrati/modificati gli elaborati normativi (cfr art.16 delle Norme).

In sintesi

In riferimento alle considerazioni iniziali, si precisa che il PS è strumento che definisce lo statuto del territorio (sistemi, invariati principi di governo, criteri per utilizzazione delle risorse essenziali, disciplina paesaggistica) e delinea la strategia dello sviluppo (utoe, dimensionamento, etc) attraverso norme di

indirizzo, pertanto anche di carattere generale e descrittivo. I rimandi al Regolamento Urbanistico sono necessari per rendere operativi gli obiettivi ed orientamenti di programmazione del governo del territorio.

Osservazione 1:

Relativamente alle considerazioni relative al basso costo della residenzialità, così come il basso costo delle strutture alberghiere, si precisa che la strategia di PS è volta a cogliere gli aspetti di opportunità presenti in una situazione di generale criticità, intendendoli come punto di partenza di un percorso di valorizzazione e rivitalizzazione economica. In tal senso il PS riconosce ad esempio il basso costo della residenzialità quale elemento conoscitivo di forte criticità, ma tale elemento, qualora diventi nella visione territoriale organica, parte delle azioni strategiche, può rappresentare un'opportunità per realizzare un processo di rigenerazione socio-economica ed urbana.

Osservazione 2:

In riferimento all'osservazione relativa all' "elencazioni di tutte le possibili soluzioni teoriche senza peraltro stabilirne priorità e fattibilità", si fa presente che il Piano Strutturale, per sua natura, delinea gli obiettivi ed indirizzi per la strategia di sviluppo territoriale di lungo periodo.

Osservazione 3:

Si ritiene opportuno chiarire che la definizione di un quadro strategico di obiettivo è necessariamente preliminare all'attivazione di interventi operativi, sia attraverso il RU che gli altri atti di governo. L'approvare il Regolamento Urbanistico potrà rendere operativi gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie di Piano Strutturale.

Osservazione 4:

Per quanto attiene alla perequazione, si sottolinea che tale strumento non è l'unico che può essere attivato per la riqualificazione/rigenerazione urbana, tant'è che il PS prevede a tale scopo una stretta sinergia tra politiche pubbliche ed interventi privati.

Osservazione 5:

La qualificazione degli spazi pubblici è necessaria per innalzare la qualità di vita e di conseguenza attrarre nuove economie. In tal senso se le funzioni e gli interventi programmati sono messi a sistema in un quadro di rilancio socio-economico organico e credibile, sarà possibile individuare finanziamenti pubblici e privati.

Per quanto riguarda la viabilità a monte dell'insediamento, si precisa che attiene al PS individuare tale potenzialità in termini di corridoio prestazionale, mentre la sua effettiva definizione progettuale (tracciato) presuppone dettagliate verifiche di fattibilità tecnica ed economica che dovranno essere svolte in presenza di una concreta volontà di programmazione da parte dell'AC.

Per le reti e gli impianti di urbanizzazione ed i servizi di interesse generale si rimanda all'art. 9 co 9 e all'art.10 comma 4, 5, nonché alle relative indicazioni derivanti dalle valutazioni di sostenibilità.

Si precisa che per "sistema integrato di relazioni" s'intendeva sottolineare che la pianificazione debba avvenire in una logica di sistema (termalismo, salute, benessere, turismo, etc) e non quale sommatoria di singole scelte. Si accoglie l'ultima parte dell'osservazione, cfr art.10 co 6 delle Norme) semplificando la dicitura. Per quanto riguarda gli altri chiarimenti si precisa che questi, in parte sono sinteticamente enucleati all'interno delle parentesi.

Osservazione 6:

Per quanto riguarda le aree termali, il PS prevede una programmazione di iniziativa pubblica unicamente nel caso di funzioni ricettive, necessariamente da valutare ed inquadrare in modo organico all'interno delle aree termali.

a) Con le affermazioni citate: "L'Amministrazione potrà programmare in sede di RU o attraverso successivi atti" e "i soggetti potranno presentare proposte di piano attuativo..." si evince che in entrambi i casi sono possibili, e qualora tale percorsi si rendessero opportuni, i tempi sono stabiliti dalla disciplina sul governo del territorio

b) L'osservazione non è accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che la possibilità di ricettività nelle aree termali, con esclusione dei parchi, costituisca una valorizzazione del comparto nel suo insieme ed una possibilità innovativa di rilancio economico e diversificazione dell'offerta complessiva del termalismo e turismo; tale possibilità, legata al meccanismo di rigenerazione e recupero dei volumi, sarà inoltre guidata dalla parte pubblica nella sua parte applicativa verificando che sia finalizzata ad innalzare fortemente la qualità del comparto alberghiero e mantenendo le caratteristiche di "termalismo pubblico" che caratterizza le nostre terme.

Si accoglie l'osservazione relativa alla possibilità di unificare Parco Fucoli con quello di Acquasanta, quale indirizzo per il RU, in quanto già disciplinato cfr. art. 11 co 4.2.2.: " Dovrà inoltre essere previsto un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, prevedendo anche l'apertura dei parchi termali alla città, con una loro possibile rifunzionalizzazione (salvaguardando la specificità del Parco Acquasanta), integrando le aree termali e i parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc)".

Osservazione 7:

Si propone di accogliere l'osservazione, precisando che l'articolazione degli atti di governo del territorio e delle relative tempistiche, sono strumenti facoltativi a disposizione dell'AC, da attivare qualora vi sia la necessità di programmare interventi unitari e complessi, ma non costituiscono obbligo alcuno.

Relativamente alle misure di salvaguardia, si propone di accogliere l'osservazione. Saranno conseguentemente integrati/modificati gli elaborati normativi (cfr art.16 delle Norme).

CONTRODEDUZIONE Os. 22 Angeli Andrea per Gruppo consiliare PDL (prot. 15939)

Osservazione 1:

Tema analisi qualitativa (pgg. 25-29 della Relazione Generale)

Relativamente alle considerazioni riferite al basso costo della residenzialità, si precisa che la strategia di PS è volta a cogliere gli aspetti di opportunità presenti in una situazione di generale criticità, intendendoli come punto di partenza di un percorso di valorizzazione e rivitalizzazione economica.

Osservazione 2:

Tema linee strategiche del Piano (pgg 34-43 della Relazione Generale)

Relativamente alle considerazioni di fragilità e di enunciazione di livello prettamente teorico del PS, che enuncia alcune strategie senza individuare le ipotetiche risorse, si ritiene opportuno chiarire che la definizione di un quadro strategico di obiettivo è necessariamente preliminare all'attivazione di risorse per interventi operativi programmabili, sia attraverso il Ru, che altri atti di governo. Si fa presente che il Piano Strutturale, per sua natura, delinea gli obiettivi ed indirizzi per la strategia di sviluppo territoriale, ma non individua le risorse economiche.

Per quanto attiene alla perequazione, si sottolinea che tale strumento non è l'unico che può essere attivato per la riqualificazione urbana, tant'è che il PS prevede a tale scopo una stretta sinergia tra politiche pubbliche ed interventi privati.

Osservazione 3:

Tema sistema funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio (pg 64-65 della Relazione Generale)

Relativamente alle perplessità alle azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, quali temi già sviluppati nel PRG, ma non realizzati, si precisa che l'azione di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato è il tema strategico del PS. Il RU individuerà, attraverso la partecipazione pubblico/privata la concertazione per attivare processi di intervento.

Per quanto riguarda la viabilità a monte dell'insediamento, si precisa che il PS individua tale potenzialità quale corridoio prestazionale, mentre la sua effettiva definizione progettuale (tracciato) presuppone dettagliate verifiche di fattibilità tecnica ed economica che dovranno essere svolte in presenza di una concreta volontà di programmazione da parte dell'AC.

Osservazione 4:

Tema dello Sport (p.70 della Relazione Generale e p.37 Norme Tecniche comma7)

Per quanto riguarda il tema dello sport, le osservazioni sono coerenti con gli indirizzi del PS che stabilisce che la riqualificazione possa essere attuata attraverso interventi pubblici e/o privati. Inoltre a p.70 della Relazione adottata il testo viene modificato con la seguente dizione :

“Il **tema dello sport** è considerato dal Piano Strutturale quale componente strategica per la valorizzazione e riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche; in tal senso potranno essere previsti interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché le nuove strutture a carattere pubblico e/o privato. **L'AC potrà programmare all'interno di un Piano complessivo di Settore al fine di prevedere che potrà prevedere** anche eventuali interventi di delocalizzazione nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana. In particolare, in sede di R.U., potrà essere valutata l'ipotesi di una rilocalizzazione degli impianti sportivi all'interno di un progetto di adeguamento e potenziamento degli stessi, finalizzato alla realizzazione di un centro sportivo in grado di ospitare manifestazioni di livello nazionale e internazionale”.

Si precisa inoltre che il PS, per i servizi di interesse generale individuati tra le polarità, di cui all'art. 10, prevede sia un dimensionamento specifico, evidenziato nella tabella art.14 delle Norme, sia la possibilità di attivare ulteriori interventi collegati alla rigenerazione.

Osservazione 5:

Per quanto riguarda le aree termali, il PS prevede una programmazione di iniziativa pubblica unicamente nel caso di funzioni ricettive, necessariamente da valutare ed inquadrare in modo organico all'interno delle aree termali.

Osservazione 6:

L'osservazione, relativa all'introduzione dell'attività ricettiva nelle aree termali, non è accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che la possibilità di ricettività nelle aree termali, con esclusione dei parchi, costituisca una valorizzazione del comparto nel suo insieme ed una possibilità innovativa di rilancio economico e diversificazione dell'offerta complessiva del termalismo e turismo; tale possibilità, legata al meccanismo di rigenerazione e recupero dei volumi, sarà inoltre guidata dalla parte pubblica nella sua parte applicativa verificando che sia finalizzata ad innalzare fortemente la qualità del comparto alberghiero e mantenendo le caratteristiche di "termalismo pubblico" che caratterizza le nostre terme.

Osservazione 7:

Relativamente alle potenzialità di riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere, si accoglie la proposta di inserire una premialità massima del 35% della SUL, da disciplinare in sede di RU. Pertanto si modifica/integra la normativa a riguardo.

Osservazione 8:

Relativamente alle misure di salvaguardia, si propone di accogliere l'osservazione. Saranno conseguentemente integrati/modificati gli elaborati normativi (cfr art.16 delle Norme).

CONTRODEDUZIONE Os. 23 Associazione Albergatori (prot. 15940)

Osservazione 1:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione modificando la norma (cfr. art. 16 comma 5 Norme).

Osservazione 2:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente al Piano Strutturale e si precisa che la rimozione del vincolo di PRG, potrà essere valutata in sede di formazione di RU.

Osservazione 3:

L'osservazione, relativa all'introduzione dell'attività ricettiva nelle aree termali, non è accolta in quanto l'Amministrazione ritiene che la possibilità di ricettività nelle aree termali, con esclusione dei parchi, costituisca una valorizzazione del comparto nel suo insieme ed una possibilità innovativa di rilancio economico e diversificazione dell'offerta complessiva del termalismo e turismo; tale possibilità, legata al meccanismo di rigenerazione e recupero dei volumi, sarà inoltre guidata dalla parte pubblica nella sua parte applicativa verificando che sia finalizzata ad innalzare fortemente la qualità del comparto alberghiero e mantenendo le caratteristiche di "termalismo pubblico" che caratterizza le nostre terme.

Osservazione 4:

Si propone di accogliere l'osservazione relativa a "grandi opere e interventi strategici", integrando le relative norme cfr. art. 14 comma 9.

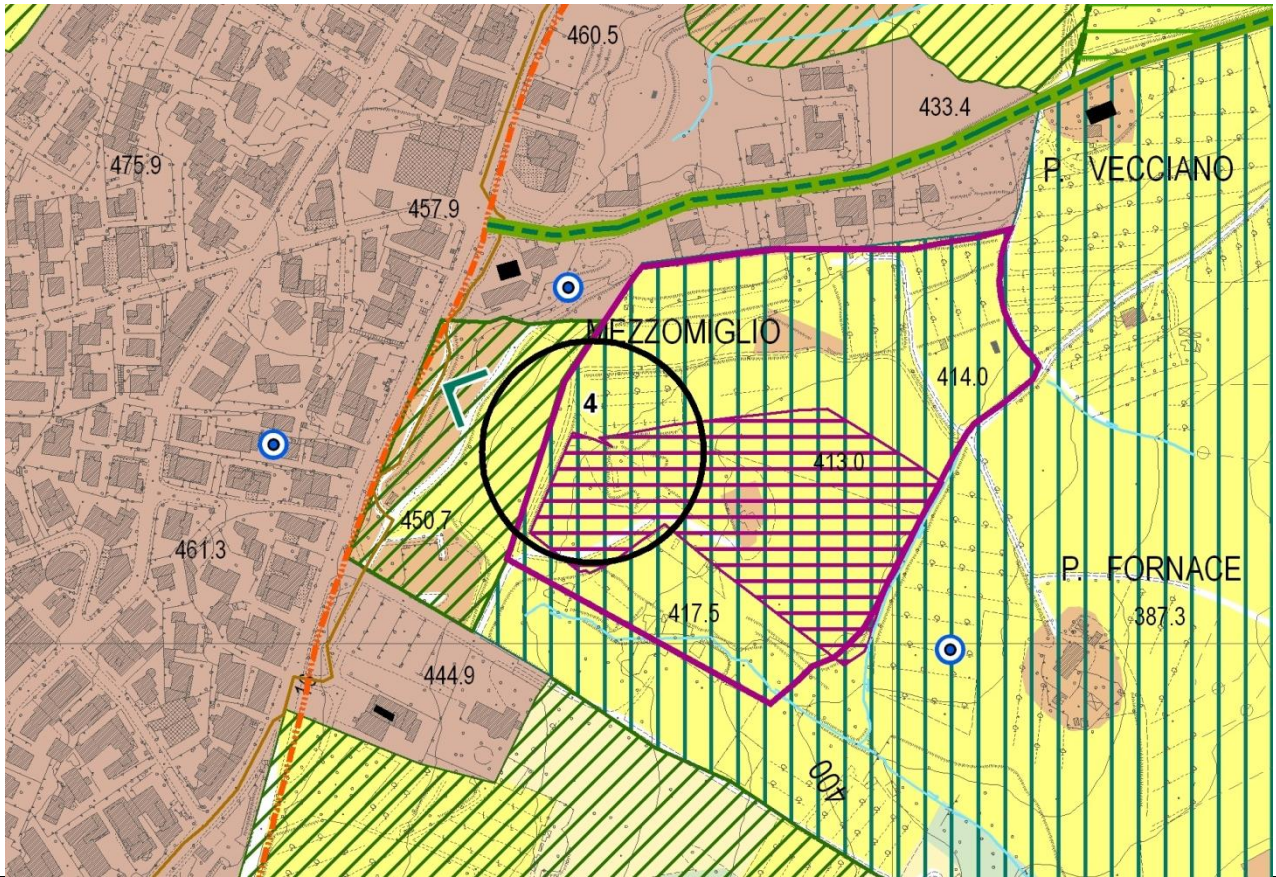
Osservazione 5:

Relativamente all'osservazione (Piani di settore), si precisa che l'articolazione degli atti di governo del territorio, sono strumenti facoltativi a disposizione dell'AC, da attivare qualora vi sia la necessità di programmare interventi unitari e complessi, ma non costituiscono obbligo alcuno. Per le relative tempistiche si rimanda alla normativa di legge. Si propone comunque di accogliere l'osservazione semplificando il testo adottato.

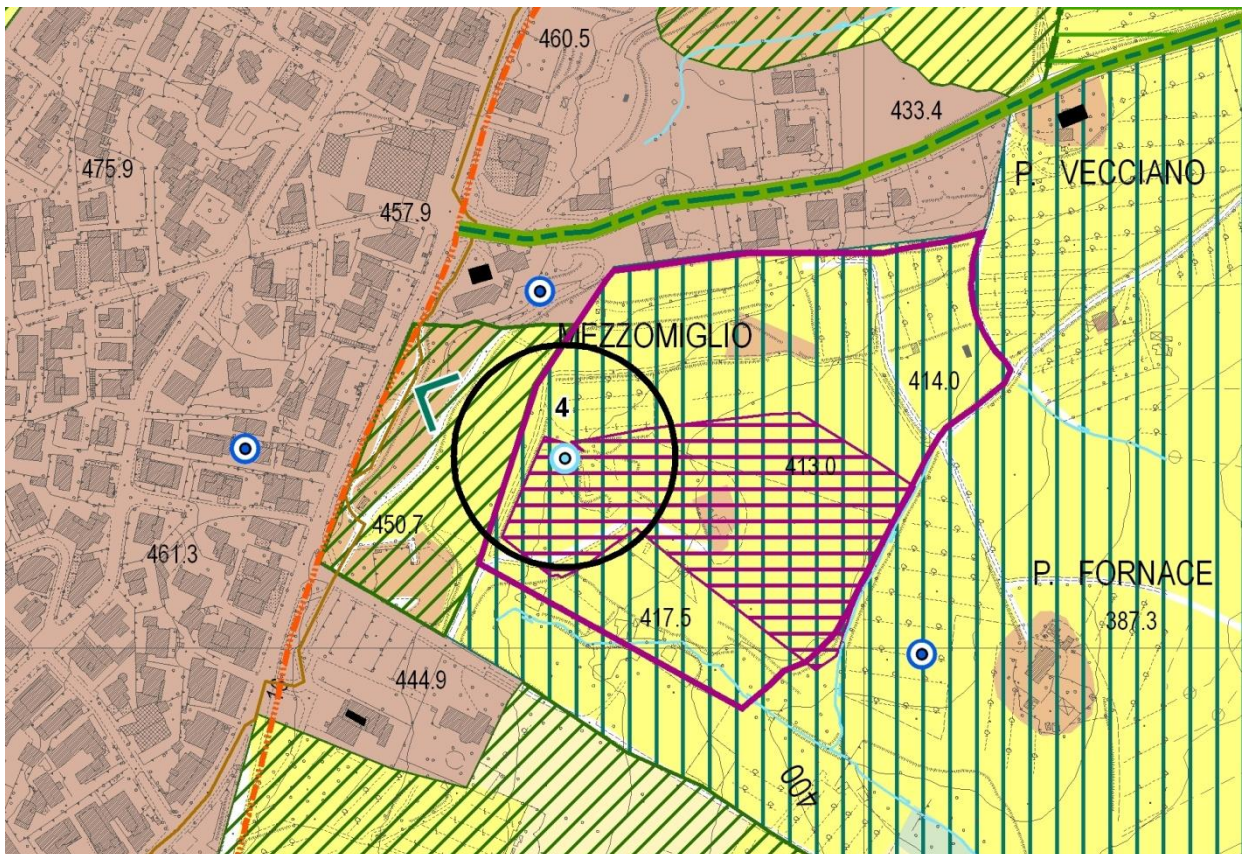
Osservazione 6:

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione precisando che il dato di PS deriva da fonti ufficiali e può essere rappresentativo di una potenziale virtuale di picco (così come evidenziato nell'osservazione). Il R.U. potrà valutare, in riferimento ai dati aggiornati ed analizzati criticamente rispetto alle effettive presenze, il dimensionamento degli standard sia rispondente all'effettiva pressione turistica che derivante dai processi di rigenerazione/riqualificazione.

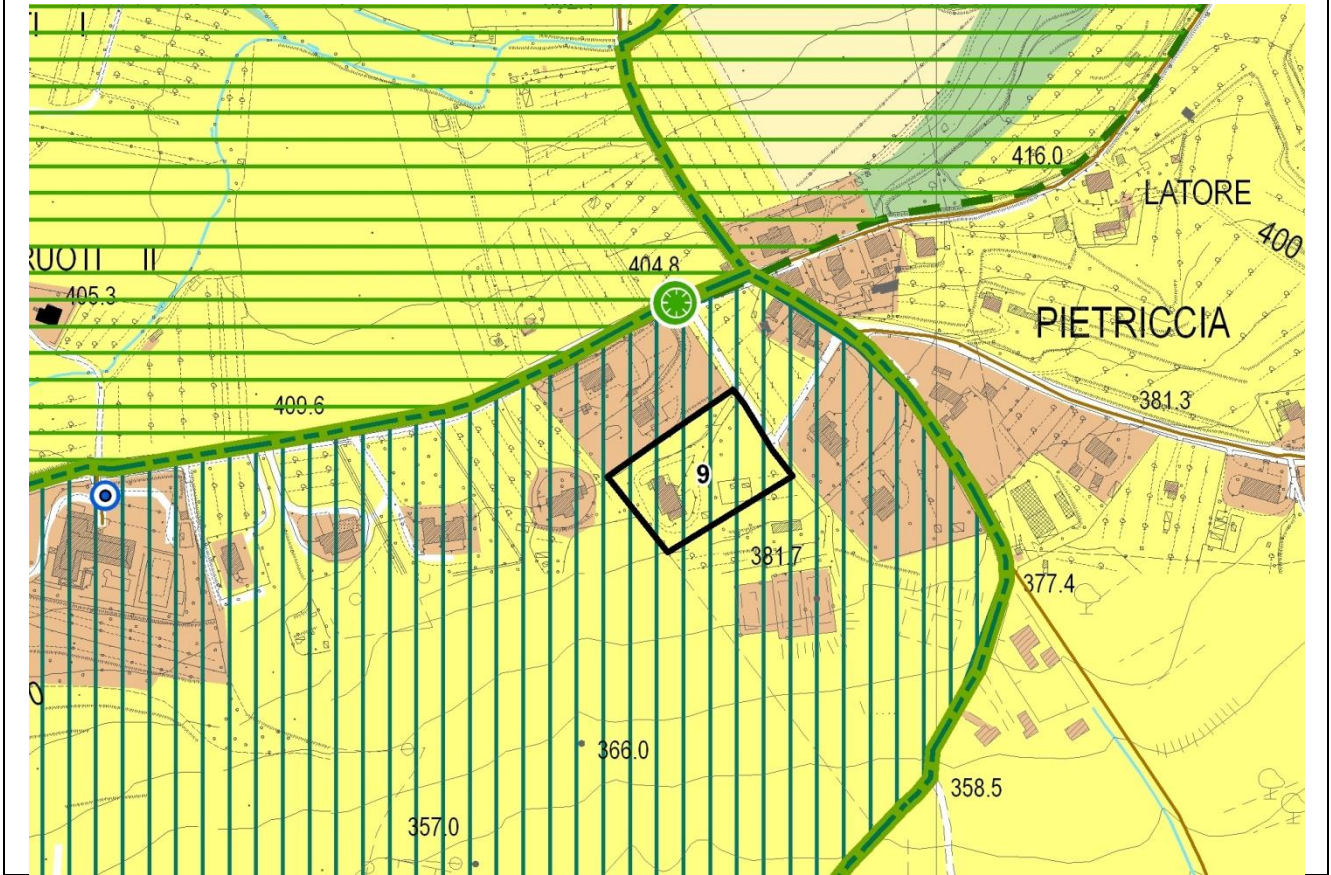
STATO ATTUALE



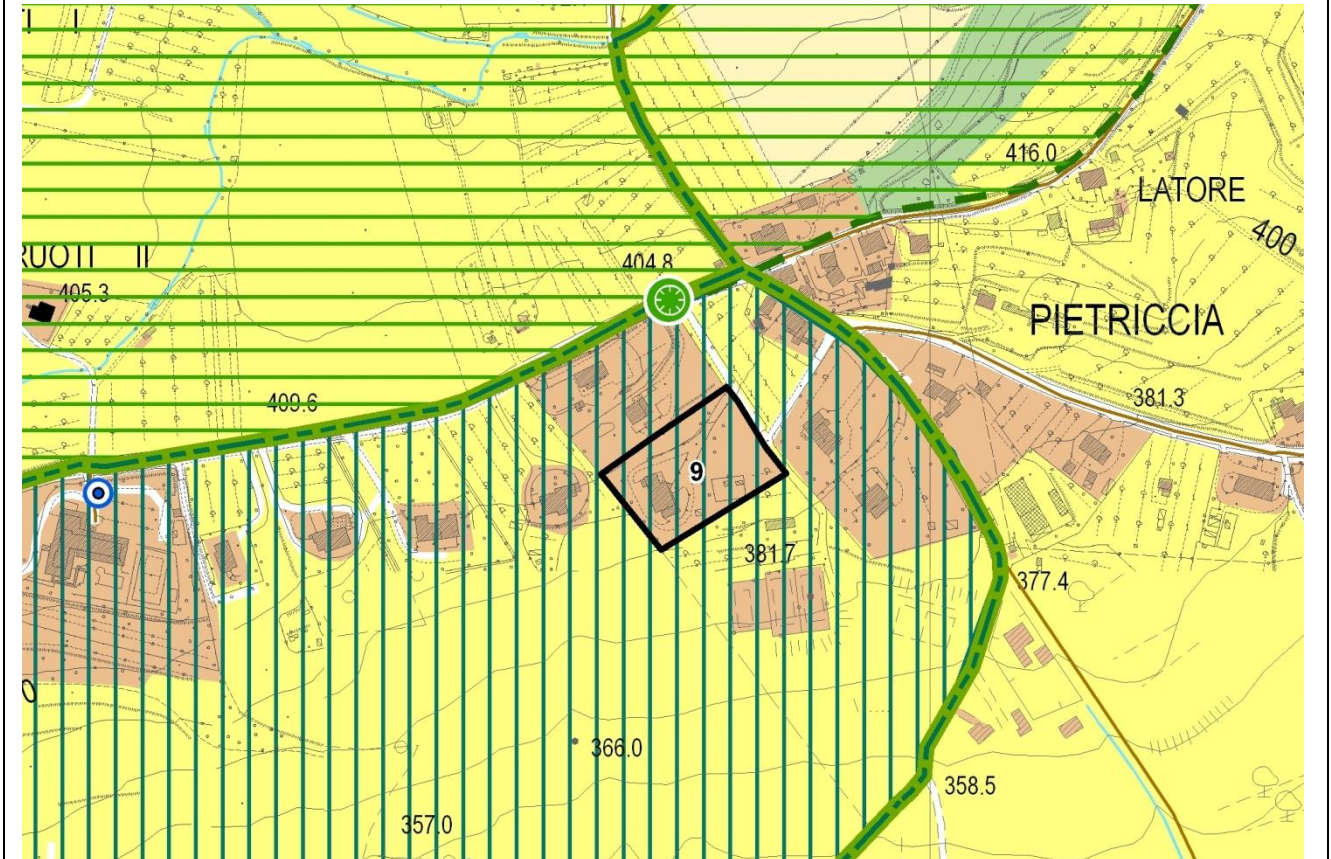
STATO MODIFICATO



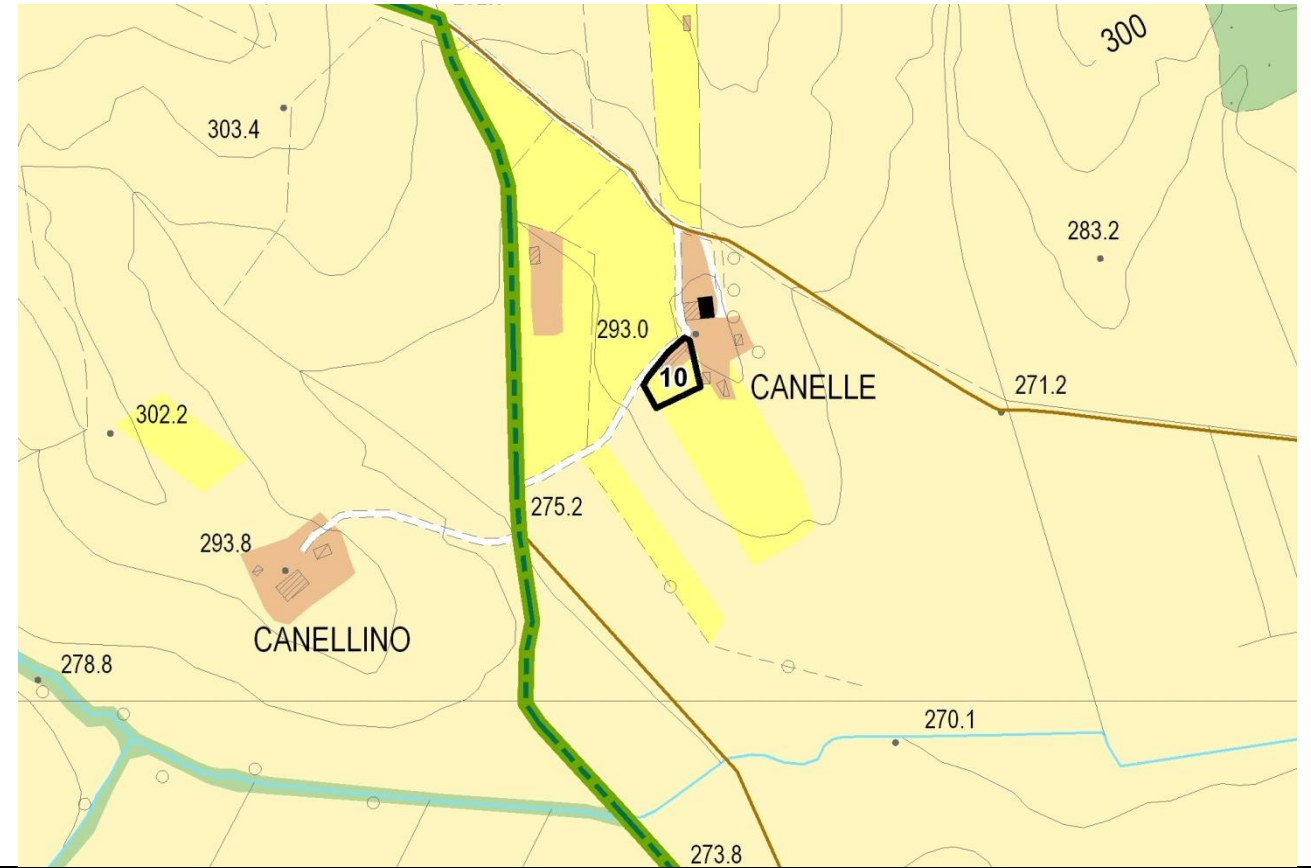
STATO ATTUALE



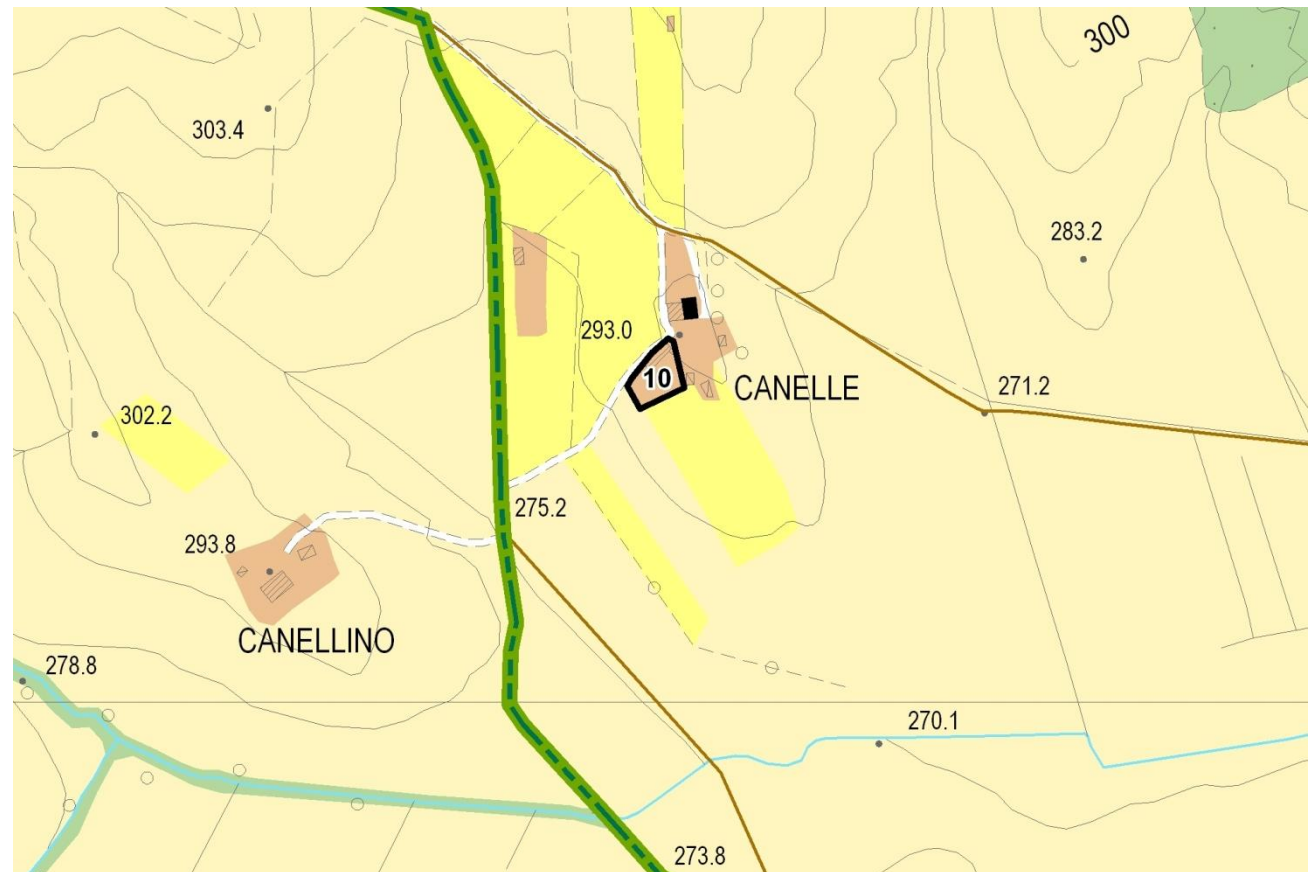
STATO MODIFICATO



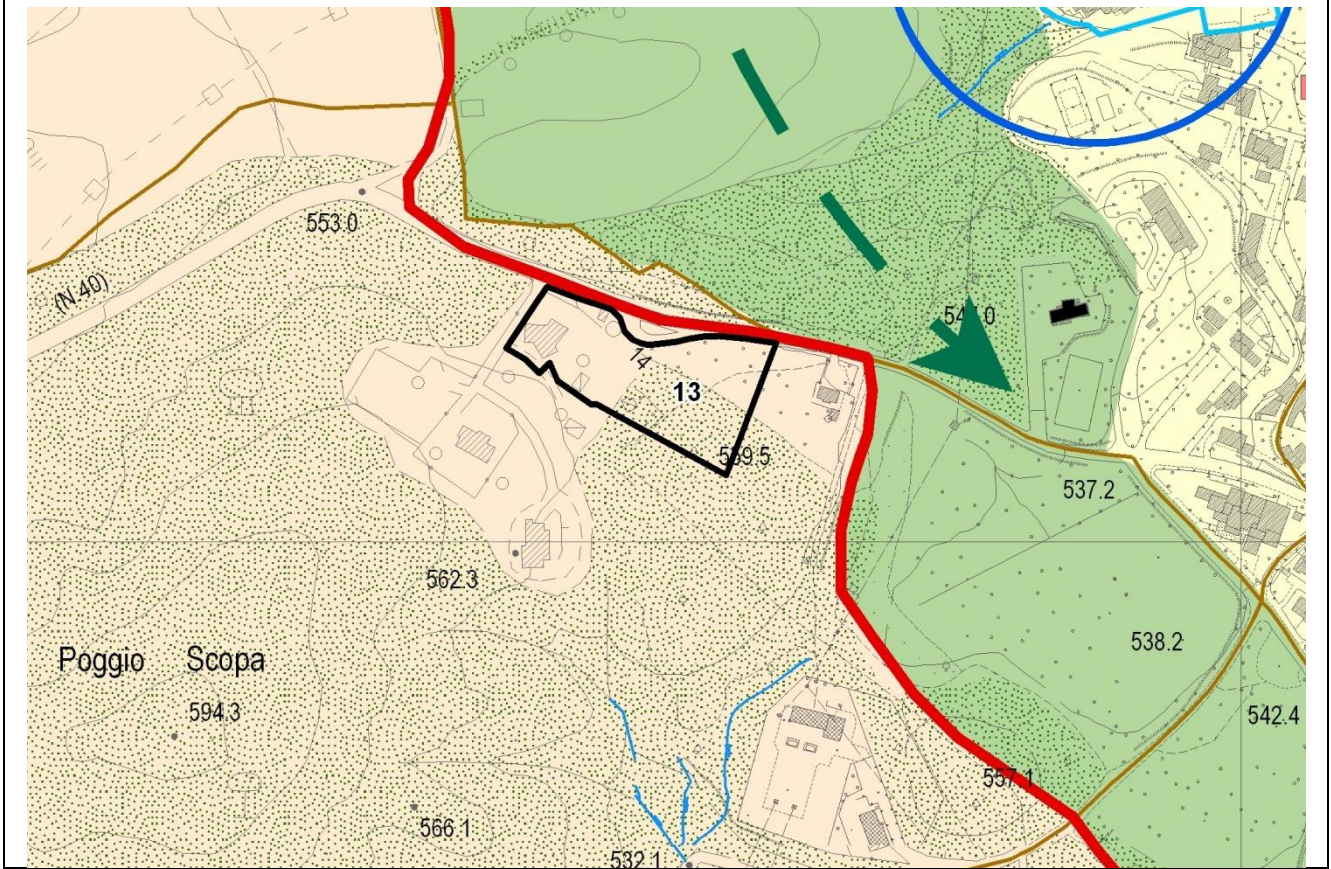
STATO ATTUALE



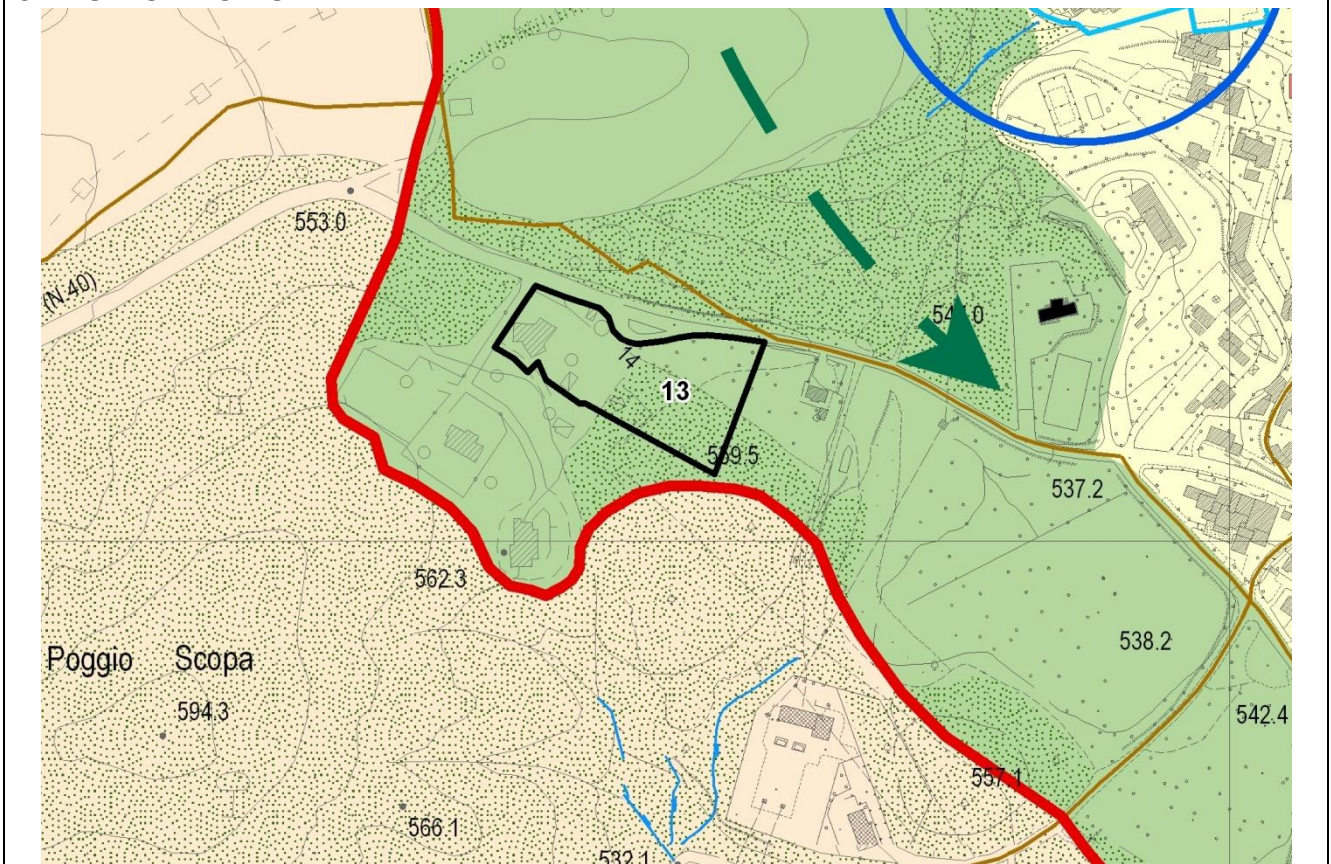
STATO MODIFICATO



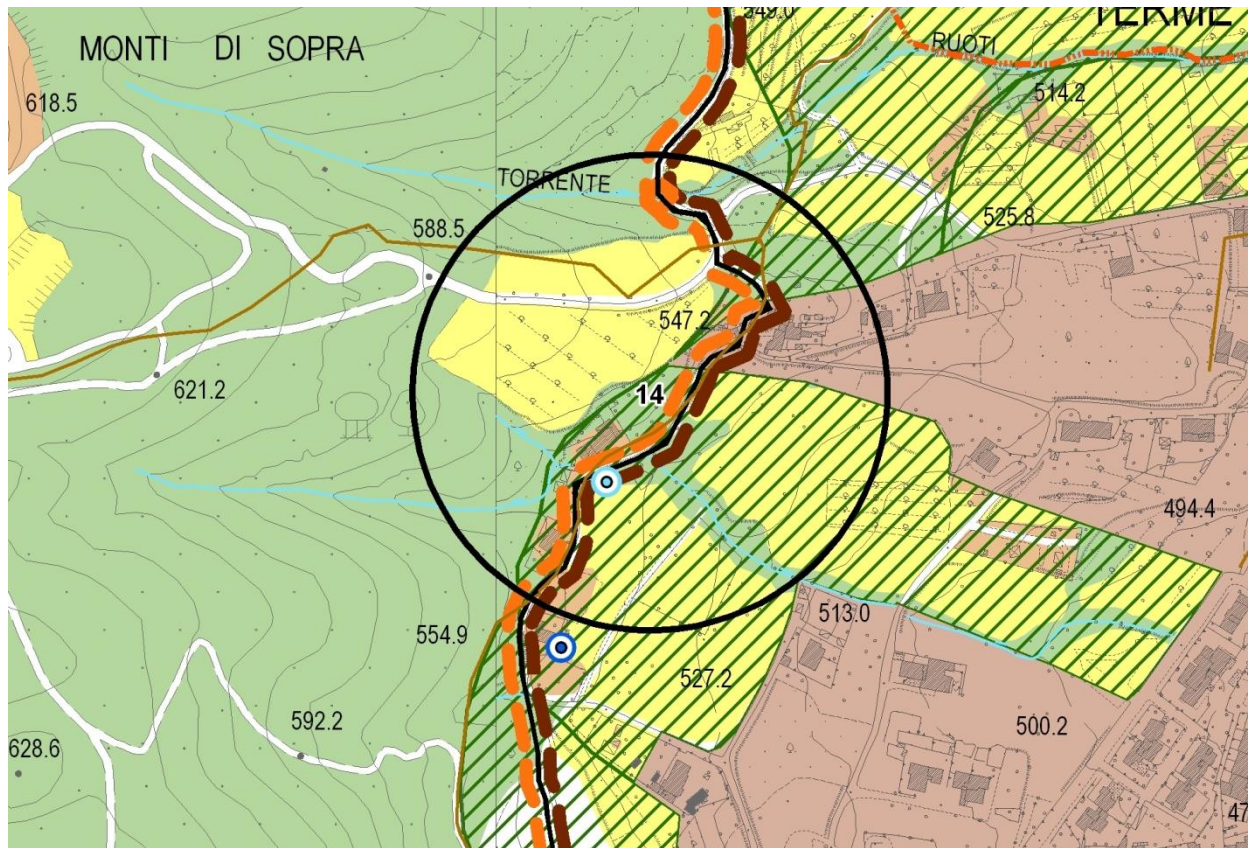
STATO ATTUALE



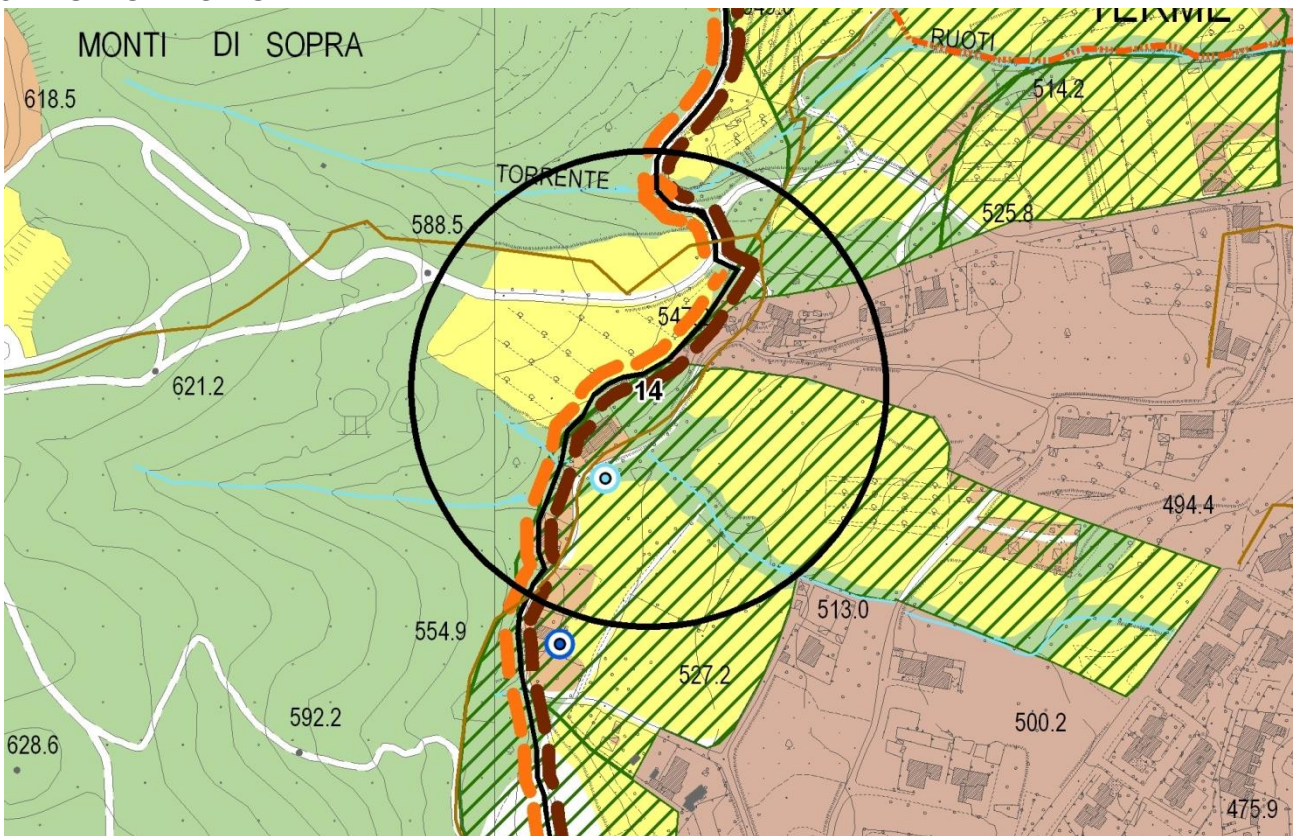
STATO MODIFICATO



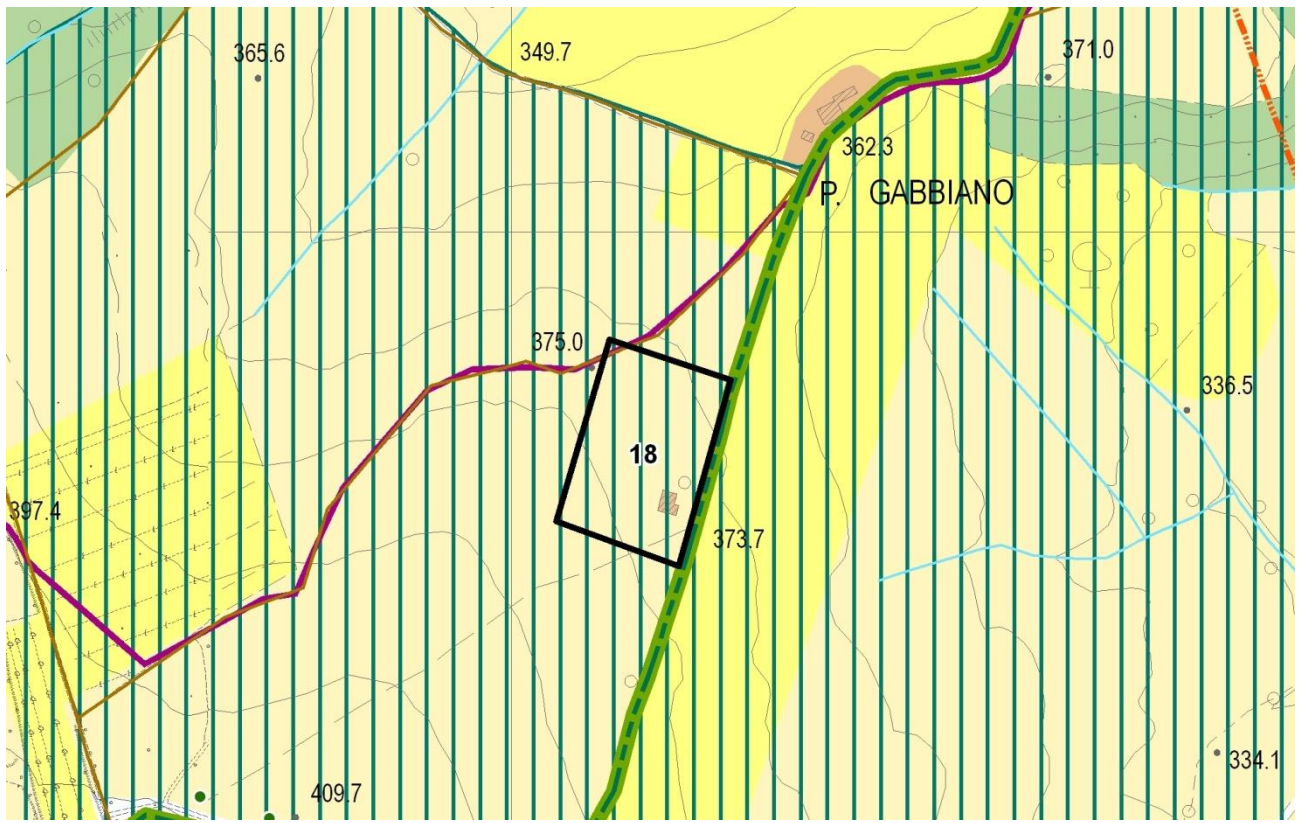
STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



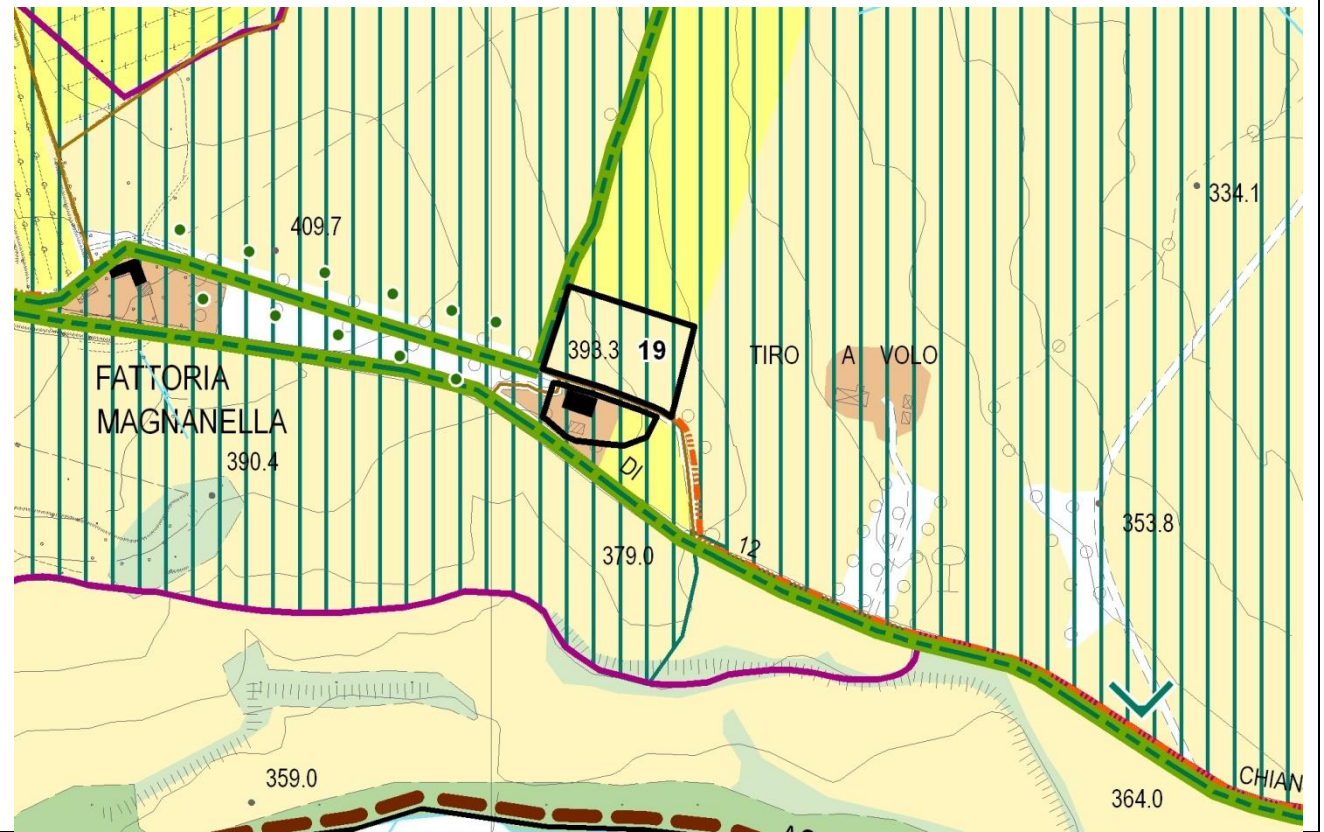
STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO

