

# **Variante al P.R.G. – Recupero Cartiera Panigada - Comune di Pescia (PT)**



## **Relazione di accompagnamento alla Variante**

PREMESSA .....	2
OBBIETTIVI E CONTENUTI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL P.R.G. ....	4
ALLEGATI .....	6

## **PREMESSA**

La Variante al P.R.G. in esame si inserisce all'interno del processo di formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Pescia, redatto ai sensi della L.R. 65/2014 e al tempo stesso essa intende attuare la previsione già contenuta nel P.R.G. vigente che prevede per l'area oggetto di variante il recupero e la riqualificazione della "Cartiera Panigada" all'interno di un Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa pubblica che coinvolga anche l'area del Parco di Pinocchio, di Villa Garzoni e il giardino storico, la rocca di Collodi Castello, la cartiera Vamberti.

La valorizzazione di Collodi e della figura di Pinocchio è da sempre un obiettivo perseguito dalla pianificazione urbanistica comunale e dalle politiche locali; purtroppo varie ragioni, fra queste non ultime quelle economiche, hanno reso sinora difficile sviluppare le potenzialità presenti in questa parte del territorio legate alla figura di Pinocchio. Su tale tema si sono cimentati la letteratura, il cinema e la TV, segno questo che la figura di Pinocchio riveste un interesse culturale di respiro nazionale e non solo.

Per tale ragione il Piano Strutturale vigente e il redigendo Piano Operativo hanno posto fra le proprie strategie di sviluppo sostenibile la valorizzazione della figura di Pinocchio e del borgo di Collodi. Tale borgo ha molte potenzialità di sviluppo (Pinocchio e il parco, Villa Garzoni e il Parco storico, il borgo medievale, il Fiume Pescia), ma anche alcune forti criticità, fra cui la più importante quella determinata dal fatto di essere attraversato dalla viabilità di collegamento con Villa Basilica su cui giornalmente transitano molti mezzi pesanti per il trasporto dei materiali da e per le cartiere ubicate a nord di Collodi nel Comune di Villa Basilica; in questi anni la commistione di attività e funzioni, pur legittime, ma confliggenti fra loro, quali il turismo e le attività legate alle cartiere, non hanno favorito uno sviluppo urbanistico di qualità di Collodi e per conseguenza anche della filiera culturale e didattica legata alla figura di Pinocchio.

Per tale ragione nel 1999 tra la Regione Toscana, Provincia di Pistoia, la Provincia di Lucca, il Comune di Pescia e il Comune di Capannori, fu stilato un Accordo di programma al fine di realizzare una viabilità alternativa, in parte interrata, alla strada provinciale delle Cartiere, che attraversa l'abitato di Collodi, al fine di raggiungere il Comune di Villa Basilica e il comprensorio delle cartiere lucchesi senza l'attraversamento del borgo. Tale ipotesi per il momento è rimasta sulla carta per ovvie ragioni economiche e certamente ciò ha reso anche difficile lo sviluppo turistico-culturale di Collodi.

Viceversa nel tempo si è sviluppata l'attività della Fondazione Collodi sia in termini di attività di gestione del Parco e delle attività collaterali sia in termini di progettazione di un parco didattico culturale da realizzare nel limitrofo Comune di Capannori in riva destra del Fiume Pescia sulla collina oltre la Via Pasquinelli, progetto che ha trovato il contributo culturale di numerosi architetti di fama internazionale, iniziativa anch'essa per ora rimasta sulla carta.

La presente Variante al P.R.G., presentata da operatori privati che intendono investire risorse economiche per creare un parco indoor nella ex-cartiera Panigada, iniziativa già prevista dal P.R.G. vigente, pur con alcune differenze di destinazione, ha l'intento di dare attuazione ad alcuni obiettivi già contenuti nello strumento urbanistico vigente di sviluppo di Collodi legati alla figura di Pinocchio. Il Comune nell'intento di recepire la proposta degli operatori privati in quanto inserita negli obiettivi generali di riqualificazione e sviluppo di Collodi, ha avviato il procedimento della suddetta Variante con la Valutazione Ambientale Preliminare V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della legge regionale 10/2010 al fine di verificare se le criticità già presenti nel Borgo di Collodi e quelle eventualmente indotte dalla presente variante potessero essere superate e in quale modo.

A tale scopo il Documento Preliminare di V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e approvato dal Commissario Prefettizio con Delibera n.30 del 29/12/2017 è stato inviato agli Enti competenti in materia Ambientale per l'espressione di pareri e contributi. Premesso pertanto che gli obiettivi della presente variante sono coerenti con il P.O. già avviato, questa tiene conto degli accordi già intercorsi con i Comuni di Capannori e Villa Basilica, con la regione Toscana e con le Province di Pistoia e Lucca.

## **OBBIETTIVI E CONTENUTI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL P.R.G.**

L'area e gli immobili interessati dalla proposta di Variante al P.R.G. sono ubicati a ridosso del centro abitato di Collodi nel Comune di Pescia, a cavallo del confine comunale con il Comune di Capannori. Gli immobili sono posti fronte strada, lungo via di San Gennaro e sono individuati al Catasto Fabbricati dalla particella 190, foglio 78. Attualmente l'edificio dell'ex cartiera è in fase di abbandono, risulta essere, infatti, in disuso da oltre vent'anni.

Attualmente l'area su cui insiste la cartiera Panigada si estende per una superficie complessiva di 6.652 mq, dei quali 6.154 mq sono ricompresi nel territorio comunale di Pescia e i rimanenti 498 mq nel territorio comunale di Capannori. Il P.R.G. vigente individua, per l'area oggetto di variante, la possibilità di attuare il recupero e la riqualificazione della "Cartiera Panigada" nell'ambito di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla formazione di un parco urbano attrezzato per il tempo libero e attrezzature ricettive in relazione ad un disegno di ampliamento del "Parco di Pinocchio" che coinvolga anche l'area del Parco di Pinocchio, di Villa Garzoni e del Parco storico, del Borgo di Collodi e del Castello, della cartiera Vamberti. Al Piano particolareggiato viene demandata la possibilità di definire sub-comparti operativi secondo criteri di omogeneità, funzionalità, fattibilità e tempi di intervento. Nell'ambito di tale previsione urbanistica alla cartiera Panigada viene attribuita la possibilità di recuperare la volumetria per la realizzazione di un nuovo edificio con destinazioni ricettive, ricreative e servizi strettamente pertinenti il "progetto parco".

La proposta di Variante al P.R.G. prevede la possibilità di attuare il recupero della "Cartiera Panigada" mediante l'uso dello strumento urbanistico del Progetto Unitario Convenzionato, così come previsto dall'art. 121 della L.R. 65/2014, stabilendo criteri e i parametri urbanistici utili al recupero dell'immobile, in attesa dell'elaborazione di un quadro progettuale unitario per lo sviluppo del centro urbano di Collodi, da effettuare nell'ambito del redigendo Piano Operativo in corso di avvio ai dell'art.17 della L.R. 65/2014.

La presente Variante pertanto si configura sostanzialmente come modifica della procedura di approvazione ed attuazione in quanto la destinazione già presente nel P.R.G. vigente prevedeva destinazioni ricettive e ricreative legate al progetto parco: in ogni caso la presente Variante oltre a intervenire sulle procedure, definisce meglio anche le destinazioni d'uso che sono in massima parte ricreative e per servizi ed in minima parte commerciale di vicinato: l'obiettivo dei proponenti la proposta di Variante è quella della creazione di un "Parco Indoor" a carattere ludico e didattico-culturale legato alla figura di Pinocchio attraverso il recupero della ex-cartiera Panigada.

Oltre al recupero della cartiere Panigada la presente Variante definisce il tracciato della nuova viabilità da realizzare ad Ovest della cartiera stessa con un ponte sul Pescia di Collodi ad intercettare la via delle Cartiere a monte e la individuazione di due parcheggi scambiatori a valle di Collodi oltre la intersezione, da ridefinire con rotatoria, della via panoramica con la via delle cartiere .

L'obiettivo pertanto si inserisce appieno nelle strategie del nuovo Piano Operativo che prevede lo sviluppo di Collodi e della filiera didattico-culturale e ludica legata alla figura di Pinocchio. L'aver inserito da parte dell'Amministrazione Comunale l'avvio della suddetta Variante al P.R.G. nell'ambito dell'avvio del P.O. ha infatti lo scopo di inquadrarla in una visione più ampia; la presente Variante può configurarsi come una sorta di anticipazione del P.O.

Di seguito si riportano in sintesi gli obiettivi contenuti nella proposta di Variante al P.R.G., che si riporta in allegato al presente documento:

- il recupero dell'immobile denominato "Cartiera Panigada" con destinazione d'uso:
  - turistiche, finalizzate allo svago e attività culturali per la promozione del territorio;
  - di servizio pubbliche e private, finalizzate alla ricreazione e alla didattica per la promozione della figura di Pinocchio e del borgo di Collodi;
  - commerciale di vicinato ed esercizi pubblici.
- dimensionamento compreso il recupero della cartiera Panigada:
  - S.U.L. massima realizzabile pari a mq. 7.300, di cui mq. 6.500 per attività ludiche e culturali, mq. 500 per attività commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, mq. 300 nell'ambito dei parcheggi scambiatori per attività di servizio .
- la variazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in particolare introducendo un nuovo articolo 75 ter contenente parametri urbanistici e prescrizioni paesaggistiche ai fini della conformazione con il P.I.T./P.P.R. e ambientali in riferimento al Rapporto Ambientale V.A.S.;
- accordo fra il Comune di Pescia e il Comune di Capannori al fine di omogeneizzare le previsioni urbanistiche poste lungo il confine comunale;
- creazione di un piccolo parcheggio per la scuola esistente a valle di via Pasquinelli;
- realizzazione di un nuovo tratto di viabilità in proseguimento di Via Pasquinelli sino a intercettare la via delle Cartiere, a Nord del nuovo parco indoor, attraverso la realizzazione di un nuovo ponte sul Torrente Pescia di Collodi;
- creazione, a valle del centro abitato di Collodi, di due parcheggi scambiatori con la conseguente ridefinizione dell'intersezione con rotatoria fra la via Panoramica e la via delle Cartiere.

## **ALLEGATI**

- Tav. 18 "Pescia Centro Collodi" - scala 1:2.000 - stato modificato;
- Tav. 4 "Pescia Centro" - scala 1:5.000 - stato modificato;
- Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente - art. 75 e art.75ter; stato vigente/stato modificato.