



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 72 DEL 28-07-2016

**OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 LG. 65/2014 E ART 20 COMMI 4 E 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT DI UNA VARIANTE AL PS PER LA REVISIONE E LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO E DEL RIDIMENSIONAMENTO DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLE MACCHIE DI S.PIERO - APPROVAZIONE.**

L'anno **DUEMILASEDICI** e questo giorno **VENTOTTO** del mese di **LUGLIO**, alle ore **19:45** in Pescia, nella sala consiliare, in sessione **ordinaria**, seduta pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti scritti avvenuta nei modi e termini di legge, come da relazione in atti.

All'inizio della seduta sono presenti ed assenti i signori:

	<u>presenti</u>	<u>assenti</u>		<u>presenti</u>	<u>assenti</u>
1. GIURLANI ORESTE	X		10. GROSSI GIANFRANCO		X
2. CATOLA MARCO	X		11. NATALI GABRIELLA		X
3. DI VITA MAURIZIO	X		12. BRIZZI VITTORIANO	X	
4. GUERRI MARCO	X		13. BISCIONI LUCA		X
5. GUIDI LUCIA	X		14. FRANCESCHI OLIVIERO	X	
6. INCERPI VALENTINA		X	15. PIERACCINI GIANPAOLO	X	
7. NANNI VALERIA		X	16. MORINI ANGELO		X
8. NICCOLAI MARCO	X		17. VARANINI PAOLO		X
9. RUFINO ANNAMARIA	X				

Presiede la seduta il **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO VITTORIANO BRIZZI** ed assiste il **SEGRETARIO GENERALE Dr. CLAUDIO SBRAGIA** incaricato della redazione del presente verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, si passa alla trattazione degli affari di cui appresso:

Espone l'Assessore Cecconi.

Intervengono il Consigliere Franceschi, il Consigliere Catola, il Consigliere Pieraccini, il Sindaco.  
Intervengono altresì i Consiglieri Franceschi e Catola.

## **PRESENTI 10**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **PREMESSO:**

- che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pescia è il PRG approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del 30.12.1999 n° 108, del 29.11.2007 n° 83, del 29.11.2007 n° 84;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale del 31.01.2012 n. 4 è stato definitivamente approvato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate il Piano Strutturale (pubblicato sul BURT n° 10 del 7 marzo 2012);

**PRESO ATTO** della delibera del Consiglio Comunale adottata con immediata esecutività in questa stessa seduta con la quale viene annullata in autotutela la delibera CC n. 67 del 19/07/2016;

**VISTA** la Delibera Consiliare n. 58 del 23.09.2014 “Business Park e redigendo regolamento Urbanistico –Mozione – Approvazione” e relativi allegati;

#### **CONSIDERATO:**

- che con Delibera di Giunta Comunale n. 69 del 01.04.2014 è stato avviato il procedimento per la redazione del Regolamento Urbanistico e la contestuale Variante al Piano Strutturale per la revisione e la riduzione del perimetro e del dimensionamento della zona produttiva Macchie di San Pietro;
- che tale procedimento alla luce delle variazioni normative intervenute, Legge Regionale n.65/2014 e PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015, deve essere annullato;

**VISTO** che con Delibera Comunale n. 36 del 17/07/2014 il Consiglio Comunale ha approvato il programma di governo dove è contenuto l'indirizzo alla riduzione dell'area industriale delle Macchie di San Piero e l'azzeramento del Business Park;

#### **VISTO:**

- a) che il Comune di Pescia ha recentemente completato l'iter della variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli artt. 15, 16, 18 della Legge Regionale n. 65/2014 quale anticipatrice del regolamento urbanistico per il rilancio delle attività commerciali, del turismo e per incentivare il recupero degli edifici esistenti già oggetto del PR approvata con Delibera Consiliare n. 108 del 18/12/2015 che tra l'altro ricomprende al proprio interno anche l'ampliamento del supermercato Esselunga posto nel centro di Pescia all'intersezione di Via Marconi con Viale Garibaldi;
- b) che il Comune di Pescia ha recentemente completato l'iter della variante semplificata al PS ai sensi degli art.li 30, 31 e 32 Legge Regionale 65/2014 dello studio idraulico del Torrente Pescia di Pescia nel tratto a monte della Ferrovia Pistoia – Viareggio approvata con Delibera Consiliare n. 109 del 18/12/2015;

**CONSIDERATO** che la presente variante prevede l'eliminazione del Business Park per le seguenti ragioni:

- a) la Delibera Consiliare n. 36 del 17/07/2014 ottempera e si inserisce nelle linee programmatiche di governo e contiene la riduzione dell'area industriale delle Macchie di San  
Delibera di Consiglio Comunale 72 del 28-07-2016

Piero e l'azzeramento del Business Park;

b) La difficoltosa compatibilità tra quanto previsto nel PTC della Provincia di Pistoia, art. 47 comma 7 NTA e quanto previsto all'art. 27 delle NTA del PS che tende a prefigurare un "parco produttivo a bassa densità e immerso nel verde";

c) *i nuovi indirizzi contenuti nelle recenti norme regionali*, Legge Regionale 65/2014 e PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015, tendenti a ridurre il consumo di nuovo suolo, quant'anche pensato "a bassa densità e immerso nel verde";

d) la presenza di una zona produttiva esistente nell'area Macchie di San Piero fortemente carente sotto il profilo della qualità urbanistica, di viabilità, servizi di base, criticità incidenti sulle minime misure di sicurezza necessarie in una zona produttiva e che le previsioni di Business Park andrebbero ad apporre ulteriore carico urbanistico producendo nuove criticità, mentre la variante si propone di ridefinire i limiti dell'area e di perseguire una riorganizzazione dell'area anche a livello di infrastrutture;

**VISTI** gli obiettivi del PIT contenuti nella scheda d'ambito 5 che interessano l'area e gli immobili contenuti nella presente variante nel salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico – testimoniali del vasto sistema di pianura alluvionale del Valdarno e della Valdinievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo;

**VISTI** i verbali della Commissione Territorio che in data 07/07/2016 e 27/07/2016;

**VISTI:**

- l'art. 17 della LRT 65/2014;
- l'art. 20 comma 4 e 21 della disciplina del PIT;
- l'atto di avvio del procedimento predisposto dall'ufficio Urbanistica costituito dai seguenti documenti:

**Relazione di avvio del procedimento** all'interno della relazione sono riportate tutte le schede oggetto di variante, i relativi estratti cartografici: PRG (stato attuale) e catastale scala 1:2000, con individuazione delle aree interessate, la proposta di modifica normativa e l'istruttoria dell'ufficio sulla compatibilità con PRG e PS;

**Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS** (art. 22 della LRT 10/2010);

**VISTO** l'allegato parere di regolarità tecnica reso dal Dirigente del Servizio 3 - Gestione del Territorio espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 T.U.E.L. D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dato atto che il presente provvedimento non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**RITENUTO** di dover adottare il presente provvedimento con immediata eseguibilità, ai sensi del 4 comma art. 134 del T.U.E.L. 267/2000;

**CON VOTI 8 FAVOREVOLI**

**2 CONTRARI (Franceschi e Pieraccini)**

palesamente espressi e accertati dai Consiglieri Scrutatori

**DELIBERA**

1. Dare avvio al procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R 65/2014 e dell'art. 20 commi 4 e 21

della disciplina del PIT, di una variante al PS per la revisione e la riduzione del perimetro e del ridimensionamento della Zona Industriale delle Macchie di San Piero.

2. di dare atto che il documento di avvio di procedimento è composto dai seguenti documenti in atti dell'ufficio urbanistica:
  - **Relazione di avvio del procedimento** all'interno della relazione sono riportate gli obiettivi il quadro conoscitivo di riferimento relativi estratti cartografici: PRG (stato attuale) con individuazione delle aree interessate, la proposta di modifica normativa, gli elaborati cartografici, la compatibilità con PRG e PS;
  - **Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS** (art. 22 della LRT 10/2010);
3. di dare atto che il quadro delle conoscenze utilizzato per la predisposizione della presente variante è quello definito con il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2012, n° 4;
4. di dare atto che contestualmente all'avvio di procedimento di variante è avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera a) della LRT 10/2010;
5. di trasmettere a mezzo PEC la presente deliberazione e gli atti predisposti dall'ufficio Urbanistica ai soggetti di seguito elencati perché ritenuti in grado di offrire contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro delle conoscenze per il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire anche ai fini della verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS:
  - REGIONE TOSCANA - Direzione Generale Governo del Territorio - Settore Pianificazione del Territorio - Via di Novoli, 26 - 50125 FIRENZE - regionetoscana.toscana.it.
  - U.R.T.A.T. - Piazza della Resistenza, 54 - 51100 PISTOIA - regionetoscana.toscana.it
  - PROVINCIA DI PISTOIA - Dip. Pianificazione Territoriale, Agricoltura, Turismo e Promozione - P.za San Leone, 1 - 51100 PISTOIA - provincia.pistoia.toscana.it
  - PROVINCIA DI PISTOIA - Dip. Ambiente e Difesa del Suolo - P.za Resistenza, 54 - 51100 PISTOIA - provincia.pistoia.toscana.it
  - PROVINCIA DI PISTOIA - Servizio Infrastrutture di Comunicazione viarie, ferroviarie, impianti a fune, impianti e piste da sci. Espropri e Attività estrattive - P.za San Leone, 1 - 51100 PISTOIA - provincia.pistoia.toscana.it
  - AATO 2 Basso Valdarno - Via F. Aporti - L.go Malaguzzi, 1 - 56028 San Miniato basso (PI) - ato2bassovaldarno.net
  - Acque Spa - Via Bellatalla 1 - 56121 OSPEDALETTO (PI) - info.acque.net
  - COSEA CONSORZIO - Via Berzantina, 30/10 - Castel di Casio (BO) - cosea.ambiente.it
  - ARPAT - Via Porpora, 22 - 50144 FIRENZE - arpat.protocollo.toscana.it
  - USL 3 PISTOIA Zona Valdinievole - Unità Funzionale Igiene e Sanità Pubblica - villa Belvedere Ankuri Pucci via Primo Maggio 154 51010 Massa e Cozzile (PT) - protocollo.usl3.toscana.it
  - AUTORITA' di BACINO FIUME ARNO - Via dei Servi, 15 - 50122 FIRENZE - adbarno.toscana.it
  - AUTORITÀ DI BACINO PILOTA DEL FIUME SERCHIO - Via Vittorio Veneto, 1 - 55100 Lucca (LU) - bacinoserchio.toscana.it
  - SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE, PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO - P.za Pitti, 1 - 50125 FIRENZE - mbac-sbapsae-fi.beniculturali.it
  - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA - Lungarno A.M. Luisa de' Medici n° 4 - 50122 FIRENZE - mbac-dr-Delibera di Consiglio Comunale 72 del 28-07-2016



tos.beniculturali.it

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA via della Pergola, n° 65 - 50121 FIRENZE - mbac-sba-tos.beniculturali.it
- COMUNE DI PITEGLIO - Via Casanuova, 16 - 51020 (PT) - comune.piteglio.toscana.it
- COMUNE DI MARLIANA - Via della Chiesa, 5 - 51010 (PT) - comune.marliana.spad.it
- COMUNE DI MASSA E COZZILE - Via Primo Maggio, 154 - 51010 (PT) - comune.massaeozzile.toscana.it
- COMUNE DI BUGGIANO - P.za Aldo Moro, 3 - 51011 (PT) - certificata.comune.buggiano.pt.it
- COMUNE DI UZZANO - P.za Unità d'Italia, 1 - 51017 (PT) - comuneuzzano.it
- COMUNE DI CHIESINA UZZANESE - Via Garibaldi,8 - 51013 (PT) - comune.chiesinauzzanese.tocsna.pt.it
- COMUNE DI MONTECARLO - Via Roma, 56 - 55015 (LU) - comune.montecarlo.toscana.it
- COMUNE DI BAGNI DI LUCCA - Via Umberto I, 103 - 55022 (LU) - comunebagnidilucca.toscana.it
- COMUNE DI VILLA BASILICA - Via del Castello, 4 - 55019 (LU) - comunevillabasilica.it
- COMUNE DI CAPANNORI - P.za Aldo Moro, 4 - 55012 (LU) - pg.comune.capannori.lu.it.legalmail.it

6. di stabilire **in trenta giorni dal ricevimento della presente deliberazione il termine entro cui gli Enti devono far pervenire il proprio contributo sulla variante e sulla necessità di assoggettabilità al procedimento di VAS;**
7. di stabilire che per l'adozione e la successiva approvazione della variante al PRG si procede con le disposizioni normative di cui all'art. 17 e 18 della Legge Regionale Toscana 1/05;
8. di confermare quale garante della comunicazione la Dott.ssa Stefania Baldi, Dirigente del Settore Affari Generali;
9. di nominare quale responsabile del procedimento l'arch. Anna Maria Maraviglia responsabile della A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali;
10. Dare atto che la presente deliberazione revoca e sostituisce il precedente avvio del procedimento di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 69 del 01/04/2014.

\*\*\*\*\*+

Il Presidente successivamente, propone di dichiarare la presente deliberazione **immediatamente eseguibile** ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 T.U.E.L. 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

**CON VOTI 8 FAVOREVOLI**

**2 ASTENUTI (Franceschi e Pieraccini)**

palesamente espressi e accertati dai Consiglieri Scrutatori

**APPROVA**

Il presente verbale, previa lettura, è come appresso approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**VITTORIANO BRIZZI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr. CLAUDIO SBRAGIA**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



## **COMUNE DI PESCIA (Provincia di Pistoia)**

OGGETTO:

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 LG.65/2014 E ART 20 COMMA 4 E 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT DI UNA VARIANTE AL PS PER LA REVISIONE E LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO E DEL DIMENSIONAMENTO DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLE MACCHIE DI S.PIERO.**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto sono espressi, ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico della legge sull'ordinamento degli Enti locali" il seguente parere di Regolarità Tecnica:

**PARERE Favorevole**

EVENTUALI OSSERVAZIONI:

Pescia 25-07-2016

**IL RESPONSABILE  
A. Sergio Borracchini**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



**COMUNE DI PESCIA**  
**Provincia di Pistoia**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (ART.124 D.LGS N. 267/2000)**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 72 del 28-07-2016**

<b>OGGETTO:</b>	<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 LG. 65/2014 E ART 20 COMMI 4 E 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT DI UNA VARIANTE AL PS PER LA REVISIONE E LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO E DEL RIDIMENSIONAMENTO DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLE MACCHIE DI S.PIERO - APPROVAZIONE.</b>
-----------------	--

Si certifica che il presente atto viene affisso all'albo pretorio in data **02-08-2016** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 1° comma del D.Lgs 18/8/2000 n. 267.

02-08-2016

**L'incaricato della pubblicazione**  
**MONICA PAGNI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



**COMUNE DI PESCIA**  
**Provincia di Pistoia**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (ART.134 D.LGS N. 267/2000)**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 72 del 28-07-2016**

<b>OGGETTO:</b>	<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 LG. 65/2014 E ART 20 COMMI 4 E 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT DI UNA VARIANTE AL PS PER LA REVISIONE E LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO E DEL RIDIMENSIONAMENTO DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLE MACCHIE DI S.PIERO - APPROVAZIONE.</b>
-----------------	--

Si certifica l'esecutività della deliberazione di cui all'oggetto, a partire dalla data **02-08-2016** ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000:

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3).

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4).

02-08-2016

**L'Ufficio di Segreteria**  
**MONICA PAGNI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.



# COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

finalizzata alla modifica del Sistema Funzionale delle Aree Produttive  
ed in particolare del Sottosistema del Business Park  
di cui all'art. 27.5 delle N.T.A. del P.S. vigente

### Progettazione urbanistica

Arch. Anna Maria Maraviglia

*Responsabile Area Organizzativa  
Urbanistica e Progetti Territoriali  
del Comune di Pescia*

### Proponente verifica di assoggettabilità VAS

Arch. Anna Maria Maraviglia

### Sindaco

Oreste Giurlani

### Assessore all'Urbanistica

Paolo Cecconi

### Responsabile del Procedimento

Arch. Anna Maria Maraviglia

### Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa Stefania Baldi



Adozione:

Data: Giugno 2016

Approvazione:

Documento

## Avvio del Procedimento

*ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014  
e ai sensi dell'art. 20 comma 4 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR*

**Variante al Piano Strutturale del Comune di Pescia (PT)**  
**finalizzata alla modifica del Sistema Funzionale delle Aree Produttive**  
**ed in particolare del Sottosistema del Business Park**  
**di cui all'art. 27 delle NTA del PS vigente**

**Avvio del procedimento**

ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e dell'art.20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.

**Sommario**

1. Introduzione normativa e metodologica .....	2
2. Obiettivi e contenuti della Variante al P.S .....	3
3. Quadro Conoscitivo di riferimento: il PIT/PPR.....	5
4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali.....	10
5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati.....	12

**ALLEGATI CARTOGRAFICI E TESTUALI**

- STATO ATTUALE:

- TAV P02A: Il sistema Funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle attività produttive
- TAV. P12- L'insieme delle UTOE
- Aree interessate dal Business Park – Richieste dei proprietari
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione - art. 27 e art. 62

- STATO MODIFICATO:

- Ipotesi di nuova viabilità principale a servizio delle attività produttive
- TAV P02A: Il sistema Funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle attività produttive
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione - art. 27 e art. 62

## 1. Introduzione normativa e metodologica

Il presente Avvio del procedimento è redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n° 65/2014 e ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del nuovo PIT/PPR.

Normativa di Riferimento:

- L.R. 65/2014 e s.m.i. - Norme per il governo del Territorio.
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR n.37 del 27.03.2015.

Il Documento di Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR contiene:

- a) La definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici alla luce del nuovo PIT/PPR;
- b) Il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento alle componenti del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014, allo stato di attuazione della pianificazione che interessa la Variante in oggetto e la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) L'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante;
- e) Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante al PS;
- f) L'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

La Variante al PS vigente, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

### FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al PS e approva il documento di cui all'art.17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

### FASE II

Il Responsabile del Procedimento richiede agli Enti e ai soggetti interessati dalla Variante al PS i pareri, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante PS



redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010e s.m.e i.. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### FASE III

Raccolta dati e pareri presso gli Enti e i soggetti interessati e i cittadini da fornire al Redattore della Variante per la stesura definitiva della Variante al PS.

#### FASE IV

Adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante al PS supportata dal Rapporto Ambientale della VAS, qualora l'esito della Verifica di assoggettabilità a VAS di cui ai punti precedenti avesse dato esito positivo; il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della Variante al PS che del Rapporto Ambientale VAS, se presente, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

#### FASE V

Esame delle osservazioni alla Variante al PS, e di quelle più specificatamente di carattere ambientale relative al Rapporto Ambientale VAS, se presente, da parte del Responsabile del Procedimento della Variante al PS; l'estensore della Variante al PS effettua le eventuali modifiche alla variante urbanistica e al Rapporto ambientale, se presente: il Consiglio Comunale approva le controdeduzioni alle Osservazioni e invia la delibera consiliare di approvazione alla Regione per la convocazione della conferenza paesaggistica di cui al comma 3 dell'art. 21 della Disciplina di PIT/PPR.

#### FASE VI

Una volta contro dedotte le osservazioni e svolta la conferenza paesaggistica di cui alla Fase V di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la variante viene definitivamente approvata dal Consiglio Comunale, contestualmente al relativo Rapporto Ambientale VAS, se presente. Successivamente avviene la pubblicazione sul BURT della Variante al PS.

Il presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I.

## **2. Obiettivi e contenuti della Variante al PS.**

Il Piano Strutturale del Comune di Pescia approvato con D.C.C.n. 4 del 31 gennaio 2012 ha individuato nella sua struttura progettuale strategica il Sistema funzionale delle aree produttive, regolamentato all'art. 27 delle NTA. L'art. 27 descrive il Sistema funzionale delle aree produttive comunale suddividendolo in tre componenti: 4. le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del Sistema

funzionale degli insediamenti; 5. il Sottosistema del Business Park, posto nella parte sud del territorio ad est, nord-est e sud della zona produttiva Le Macchie di San Piero, nell' UTOE 7 LE DUE PESCHIE; 6. il Sottosistema del Paper Park, corrispondente alle cartiere e ubicato lungo il corso del Fiume Pescia di Pescia e lungo il corso del Fiume Pescia di Collodi. Per ciascuna di queste tre componenti vengono individuate strategie e direttive, da gestire nell'ambito del successivo strumento operativo che sostituirà il vigente PRG. Mentre le attività produttive descritte al paragrafo 4 e 6 dell'art. 27 sono riconducibili al sistema produttivo storico esistente, per le quali si dettano direttive di miglioramento/adequamento o ricollocazione nei casi di dismissione o incompatibilità ambientale, il paragrafo 5 dell'art. 27 e le Tav. grafiche prefigurano una grande area di espansione ad est, nord-est e sud dell'attuale zona produttiva esistente Macchie di San Piero, definita appunto Business Park. Il sottosistema ricomprende la zona produttiva di Macchie di San Piero che necessita di una puntuale riorganizzazione urbanistica e la vasta area del "Business Park " definita come nuova zona di espansione produttiva. Tale zona di espansione è individuata come "area-sistema ai sensi dell'art. 47 comma 7 lettera g. del P.T.C. dove, in modo specializzato, è possibile ricollocare le attività produttive del comparto artigiano-industriale della Valdinievole". Il Business Park, nell'ottica del PS, si prefigge di divenire "una realtà innovativa tendente ad equilibrare il declino della orto-floricoltura e del vivaismo con l'insediamento di artigianato, outlet di fiori e garden, attività direzionali".

Alla base della proposta c'è il concetto di un'area a bassa densità edilizia immersa nel verde," ove ogni edificio così come ogni gerarchia di viabilità è connotata da ampie fasce di alberature in più filari o addirittura con miniparchi": l'area ipotizzata è di c. 130 ha ed ha una previsione di SUL pari a mq. 125.000. In tale sottosistema per la sua connotazione di area vasta con forte presenza di verde, è consentito il mantenimento delle residenze esistenti, l'utilizzo e/o lo sviluppo/incremento delle attività agricole e/o florovivaistiche presenti nei terreni non oggetto di sistemazione a "Business Park".

La nuova zona produttiva si deve attuare attraverso un progetto generale unitario e specifici progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi o piani complessi d'intervento soggetti a perequazione urbanistica; le aree che nell'ambito del piano operativo non vengono incluse nel Business Park, mantengono la loro destinazione agricola e sono regolamentate agli artt. 32 (le aree della pianura agricola specializzata) e 33 (il sistema funzionale del florovivaismo) delle NTA. Le stesse norme del PS definiscono direttive per la creazione di una zona a forte connotazione ambientale.

La presente variante al PS prevede l'eliminazione del Business Park per le seguenti ragioni:

- a) la Delibera Consiliare n.36 del 17/07/2014 ottempera e si inserisce nelle linee programmatiche di governo e contiene la riduzione dell'area industriale delle Macchie di San Piero e l'azzeramento del Business Park;
- b) La scelta di ricollocare in questa zona le aree produttive del comparto artigiano-industriale della Valdinievole, così come previsto dal PTC della Provincia di Pistoia, art. 47 comma 7 NTA e citato all'art. 27 delle NTA, comma 5 delle NTA del PS, appare alquanto difficoltosa e contraddittoria con la

sostanza della norma del PS che invece tende a prefigurare un “parco produttivo a bassa densità edilizia” ancora legato all’ortoflorovivaismo sia pure in una versione più commerciale;

- c) I nuovi indirizzi contenuti nelle recenti leggi regionali, 65/2014 e PIT/PPR, tendenti a ridurre il consumo di nuovo suolo per finalità insediative impone che la pianificazione urbanistica si concentri nel riqualificare l’esistente limitando il nuovo consumo di suolo, quand’anche pensato “a bassa densità e immerso nel verde”, come nel caso del Business Park.
- d) La presenza di una zona produttiva quale quella di Macchie di San Piero, fortemente carente sotto il profilo della qualità urbanistica e carente di viabilità e di servizi di base, criticità incidenti anche sulle minime misure di sicurezza necessarie in una zona produttiva che ha al proprio interno manufatti di una certa consistenza, richiede comunque la necessità di una riorganizzazione e riqualificazione della zona esistente anche con modesti ampliamenti al fine di dotare la stessa di quei servizi e infrastrutture che la possano rendere maggiormente accessibile e attrattiva.

Per tutte queste ragioni l’Amministrazione Comunale si è fatta promotrice di una Variante al PS tesa ad annullare la previsione del Business Park, riconvertendo le aree poste ad est dell’attuale zona di San Piero, poste fra la SP 50 e Via Ricci, come zona di riqualificazione produttiva da utilizzare per alleggerire la densità nell’attuale comparto produttivo esistente fortemente congestionato, per creare nuovi servizi e infrastrutture con possibile sbocco sulla SP 50 e per ospitare il trasferimento di volumi produttivi presenti all’ interno degli insediamenti residenziali e con essi incoerenti o lungo il corso dei fiumi o in territorio agricolo ingombranti dal punto di vista idraulico e paesaggistico: per tale ragione la previsione di SUL originaria viene pressoché azzerata, mantenendo solo la edificabilità pari a 5.000 mq. di SUL corrispondente alla potenzialità edificatoria residua del vigente PRG (zona D2) comprensiva del trasferimento di volumi produttivi da altre aree. Tale soluzione costituisce il naturale completamento della attuale zona produttiva di Macchie di San Piero, consente di riqualificare urbanisticamente la stessa dotandola dei servizi necessari e di un sistema di viabilità e parcheggi adeguato e ben collegato con la strada provinciale diretta al casello autostradale di Chiesina Uzzanese e consente altresì di attuare l’obbiettivo della riqualificazione della attuale zona previsto dagli obbiettivi del Piano Strutturale, all’art. 27 delle NTA: gli elaborati allegati individuano lo stato attuale delle previsioni del PS e lo stato modificato. Nelle tabelle dell’estratto delle NTA viene evidenziata la previsione di SUL del vigente PS e la riduzione operata nell’elaborato modificato: da mq. 125.000 di SUL si passa a mq. 5.000, corrispondente alla potenzialità residua del vigente PRG, come sopra detto.

### **3. Quadro Conoscitivo di riferimento: il PIT/PPR**

Il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente PIT di tenere unita la pianificazione del territorio ( PIT) con la tutela del paesaggio (PPR), ha rielaborato complessivamente il PIT precedente, dandogli una forte valenza paesaggistica, intervenendo sullo Statuto del Territorio e sugli strumenti di tutela paesaggistica.

Il territorio regionale è stato suddiviso dal nuovo PIT/PPR in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in 20 Schede relative agli ambiti suddetti secondo le quattro Invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Territorio toscano e dotate di una Disciplina d'uso che individua Obiettivi di qualità e Direttive correlate.

Le quattro invarianti strutturali che definiscono lo Statuto del territorio toscano, e che rappresentano la griglia di lettura e di analisi dei territori ricompresi negli ambiti di paesaggio, sono:

I - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

II - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

III - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

IV - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ogni scheda d'Ambito di paesaggio è articolata nei seguenti paragrafi: 1. Profilo dell'ambito- 2. Descrizione interpretativa - 3. Invarianti strutturali - 4. Interpretazione di sintesi - 5. Indirizzi per le politiche- 6. Disciplina d'uso.

Il Comune di Pescia è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n.5- Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, che ricomprende i Comuni di Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto (PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI); Montopoli in Valdarno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

La presente Variante al PS deve pertanto tenere di conto gli Obiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso delle Schede d'Ambito n. 5.

Pur essendo il presente un documento di avvio e pertanto suscettibile di contributi e integrazioni da parte degli enti a cui esso verrà inviato, l'ipotesi di Variante allegata al documento consente di verificare in prima istanza la fattibilità e la coerenza della stessa Variante al PS con il nuovo PIT/PPR.

Di seguito vengono esaminati gli obiettivi del PIT, contenuti nella Scheda d'Ambito 5 che interessano l'area e gli immobili ivi presenti oggetto di Variante al PS, le preliminari valutazioni di coerenza della variante e le eventuali proposte di indirizzo e di prescrizioni con cui la stessa intende perseguirli (*in corsivo*).

#### SCHEDA D'AMBITO 5: DISCIPLINA D'USO

##### **Obiettivo 1**

**Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.**

##### Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

*La presente direttiva è verificata in quanto la variante ha come scopo la riduzione del consumo di suolo.*

1.2- - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui:

*La presente direttiva è verificata in quanto la variante oltre a ridurre il consumo di suolo ricompatta le previsioni verso la zona produttiva esistente evitando la marginalizzazione degli spazi rurali residui.*

- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

*La presente direttiva è verificata in quanto la variante al PS è finalizzata oltre che alla riduzione del consumo di suolo, anche alla riqualificazione della zona produttiva e a creare le condizioni per ospitare trasferimenti di attività incongrue con i tessuti residenziali.*

- evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

*La presente direttiva è ampiamente verificata in quanto essa coincide con l'obiettivo della variante al PS.*

- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione:

*La direttiva è verificata in quanto la riduzione della previsione urbanistica consente di limitare e di riorganizzare anche la zona produttiva esistente che presenta volumi fuori scala, quand'anche giustificati da esigenze produttive.*

- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

*La variante deve prevedere che la riorganizzazione/riqualificazione della zona di Le Macchie di San Piero sia finalizzata a migliorare l'inserimento della zona produttiva, fortemente ridimensionata, sia opportunamente inserita nel contesto paesaggistico della piana, soprattutto con l'inserimento di barriere verdi .*

## **Obiettivo 2**

**Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"**

### Direttive correlate

- tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale:

-contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;

-mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;

{...}

-promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia):

*La direttiva è verificata in quanto la Variante proposta con la riconversione a territorio agricolo della vasta area del Businnes Park favorisce il perseguimento degli obiettivi contenuti nella direttiva, in ogni caso la Variante deve contenere anche prescrizioni più cogenti nel corpus normativo affinché i territori agricoli siano coltivati, sia mantenuto il reticolo idraulico minore e siano eliminate tutte le fonti di inquinamento delle falde dovute alla coltivazione florovivaistica.*

- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico da riqualificare”

-sostenere l’incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale;

-riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d’acqua e diminuire l’artificializzazione delle sponde fluviali:

*La direttiva è verificata in quanto le aree del Business Park coinvolgono anche la parte nord-est in prossimità del Fiume Pescia di Pescia a nord della S P 50; la Variante proposta, con la riconversione a territorio agricolo anche di questa parte, favorisce il perseguimento degli obiettivi contenuti nella direttiva..*

- salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell’Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell’identità dell’ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

{...}

-salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

{...}

-promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

-riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d’acqua e delle sue riviere, anche attraverso l’individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

*La presente direttiva non riguarda direttamente l’area oggetto di variante al PS, tuttavia i temi trattati nella direttiva sono presenti anche lungo il corso del fiume Pescia e liberare la parte fra la S.P.50 e il corso del fiume Pescia da una previsione di espansione produttiva favorisce il rispetto della direttiva.*

## **4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali**

### **Pericolosità idraulica**

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park prossime alla zona industriale esistente pericolosità idraulica diversificata, elevata nella maggior parte delle aree e molto elevata vicino alla S P 50 . L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità idraulica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento della zona Macchie di San Piero.

### **Pericolosità geomorfologica**

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park prossime alla zona industriale esistente pericolosità geomorfologica bassa G1. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità geomorfologica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento della zona Macchie di San Piero

### **Vulnerabilità idrogeologica**

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park una vulnerabilità idrogeologica alta a nord della SP 50 mentre essa risulta assente nella parte a sud ed in particolare nelle aree ad est della zona Macchie di San Piero dove la presente variante intende mantenere alcune previsioni per il completamento/riqualificazione della zona esistente. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la vulnerabilità idrogeologica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento della zona Macchie di San Piero.

### **Pericolosità sismica**

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park una pericolosità sismica locale media S2. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità sismica locale in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento della zona Macchie di San Piero.

### **Acque superficiali**

L'area è interessata da fossi del reticolo idraulico minore di campagna che il PS già tutela ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. La Variante al PS, eliminando la previsione di espansione produttiva su buona parte delle aree interessate dal Business Park, consente di salvaguardare il reticolo idraulico minore presente su tali aree, peraltro compromesso nella parte già urbanizzata della zona produttiva esistente Macchie di San Piero. La norma di PS dovrà subordinare il modesto ampliamento di quest'ultima contenuto nella Variante al PS alla messa in sicurezza idraulica di tutta l'area al fine di superare le criticità presenti e quelle future conseguenti alla trasformazione.

La Variante dovrà comunque prescrivere il rispetto di un elevato livello di permeabilità delle aree scoperte imponendo la ricostituzione efficiente del reticolo minore all'esterno dell'area interessata dalle trasformazioni.



### **Acquedotto**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la pressione sulle reti attuali, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate al miglioramento complessivo della rete acquedottistica esistente da effettuarsi con piano attuativo convenzionato e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. Inoltre la Variante deve prescrivere e incentivare il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.

### **Smaltimento liquami**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la pressione sulle reti attuali, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate al miglioramento complessivo della rete fognaria esistente da effettuarsi con piano attuativo convenzionato e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. La presenza nella stessa zona del depuratore comunale può facilitare gli interventi di riqualificazione.

Per quanto concerne le acque pluviali, la Variante deve imporre e incentivare il recupero delle acque per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle stesse.

### **Inquinamento atmosferico**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il potenziale inquinamento atmosferico determinato dalle suddette previsioni, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate al miglioramento complessivo delle emissioni in atmosfera dovuto dalle attività insediabili. La Variante al PS deve fornire tutte quelle prescrizioni affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera frutto delle nuove attività da insediare, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

### **Fabbisogno energetico**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il fabbisogno energetico determinato dalle suddette previsioni, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate alla riduzione del fabbisogno energetico attraverso l'uso di tecnologie tese al risparmio energetico e all'uso di fonti di energia alternativa tali comunque da non confliggere con le problematiche di tipo paesaggistico.

### **Inquinamento acustico**

Il Comune di Pescia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n° 40 del 24/07/2012: la zona industriale esistente, nella configurazione del PRG è definita in classe V mentre tutte le altre aree incluse nel Business Park sono in classe IV.

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il potenziale inquinamento acustico determinato dalle suddette previsioni, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate al rispetto di tutte le normative vigenti da parte delle attività insediabili. La Variante al PS deve fornire tutte quelle prescrizioni affinché siano rispettati i limiti di legge vigenti. Inoltre dovrà essere apportata una modifica al PCCA modificando la classe IV in V, dopo l'approvazione del Piano Operativo.

### **Produzione e smaltimento di rifiuti urbani**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il quantitativo dei rifiuti industriali da smaltire determinato dalle suddette previsioni, tuttavia per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa le trasformazioni dovranno essere subordinate alla creazione di spazi o isole ecologiche per il deposito temporaneo dei rifiuti industriali.

### **Infrastrutturazione per la mobilità**

La riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la necessità di effettuare le molte urbanizzazioni previste, tuttavia vista la carenza di infrastrutture e l'inadeguatezza delle stesse nella zona esistente di Macchie di San Piero, il modesto ampliamento della zona e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa, le trasformazioni dovranno essere subordinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie sia per le nuove aree che per quelle esistenti; in particolare la variante deve porsi come obiettivo l'ampliamento di Via Ricci per collegare le strade interne a fondo chiuso con la SP 50 dando così alla zona una possibilità di traffico interno oggi inesistente.

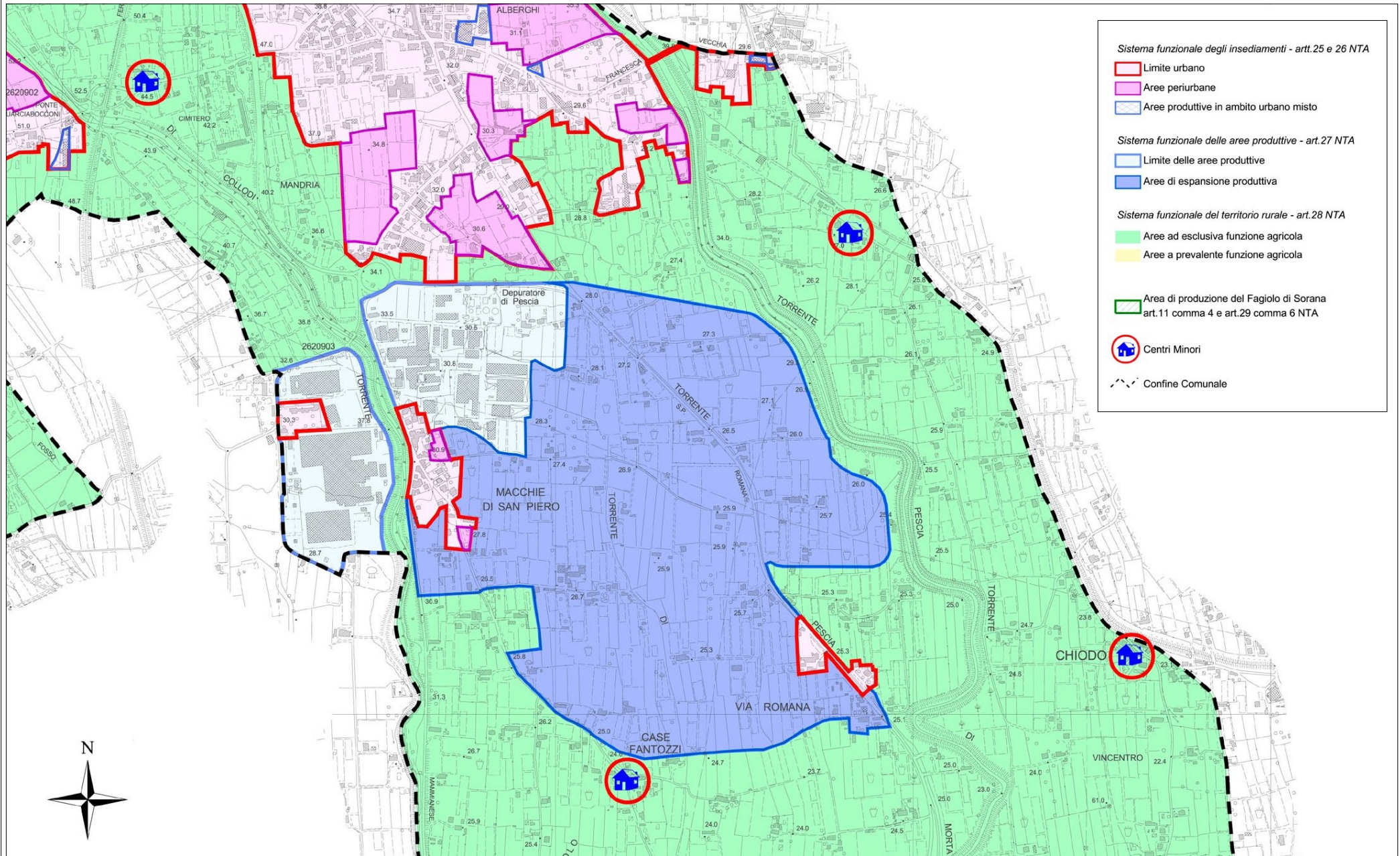
## **5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati**

Nell'ambito della redazione della Variante al PS viene garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 36, 37, 38 della L.R. 65/2014. Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione come definito al precedente Cap. 1, in accordo con il Responsabile del Procedimento.

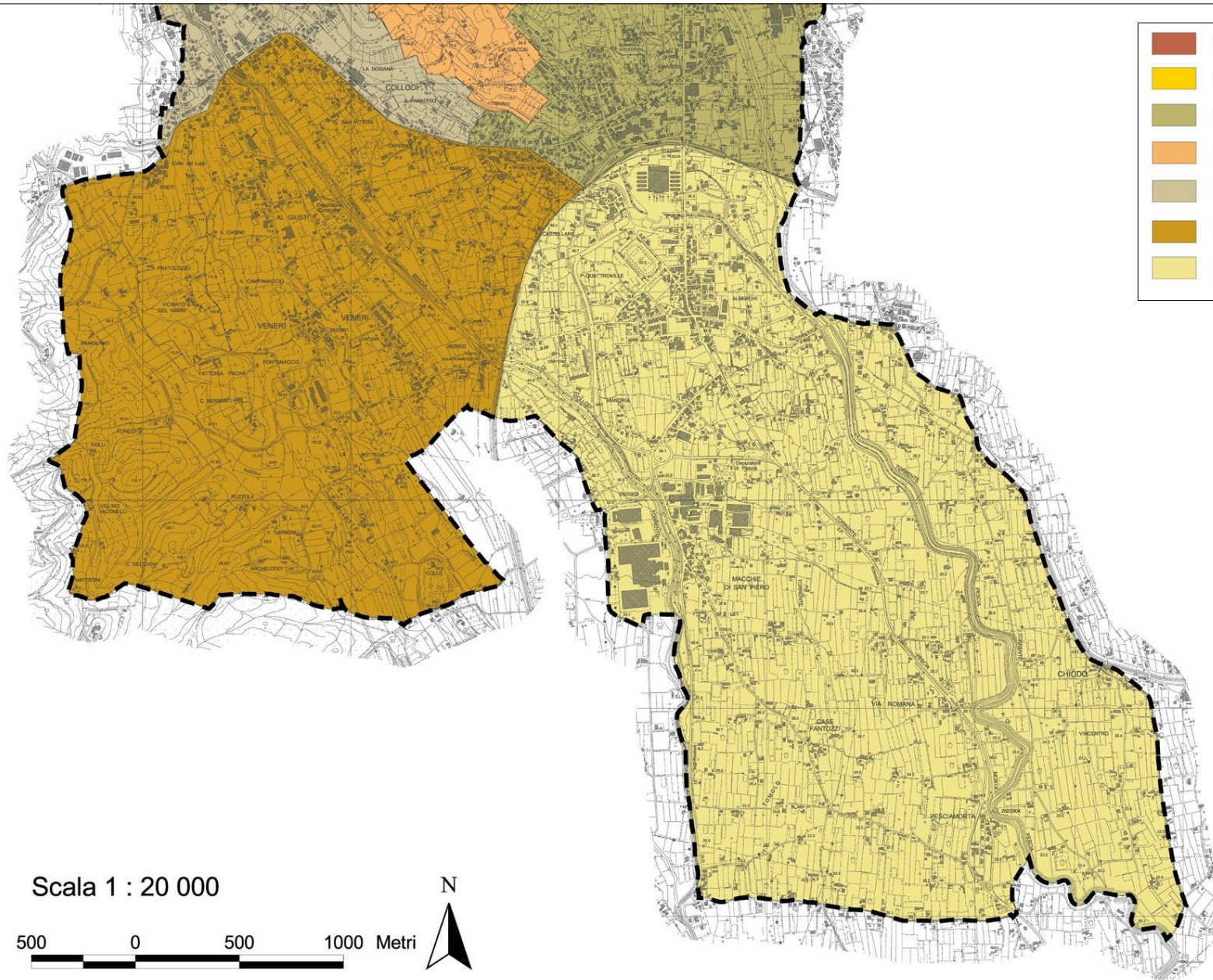
Per questo motivo vengono di seguito individuati i soggetti competenti e gli enti territoriali interessati ai quali viene inviato il presente documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza:








- Regione Toscana – Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali
- Regione Toscana – Ufficio Genio Civile di Pistoia
- Provincia di Pistoia – Settori Ambiente e Urbanistica
- Sovrintendenza ai Beni storici, architettonici e paesaggistici Firenze, Pistoia, Prato
- Autorità di Bacino dell'Arno
- ARPAT – Dipartimento di Pistoia
- ATO Toscana Centro - Rifiuti
- ATO Risorsa idriche
- Vigili del Fuoco di Pistoia
- Comuni confinanti.
- Oltre quanto sopra dovrà essere compito dell'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni, incontri con i politici ed i redattori della Variante, presentazioni pubbliche ecc.

Giugno 2016







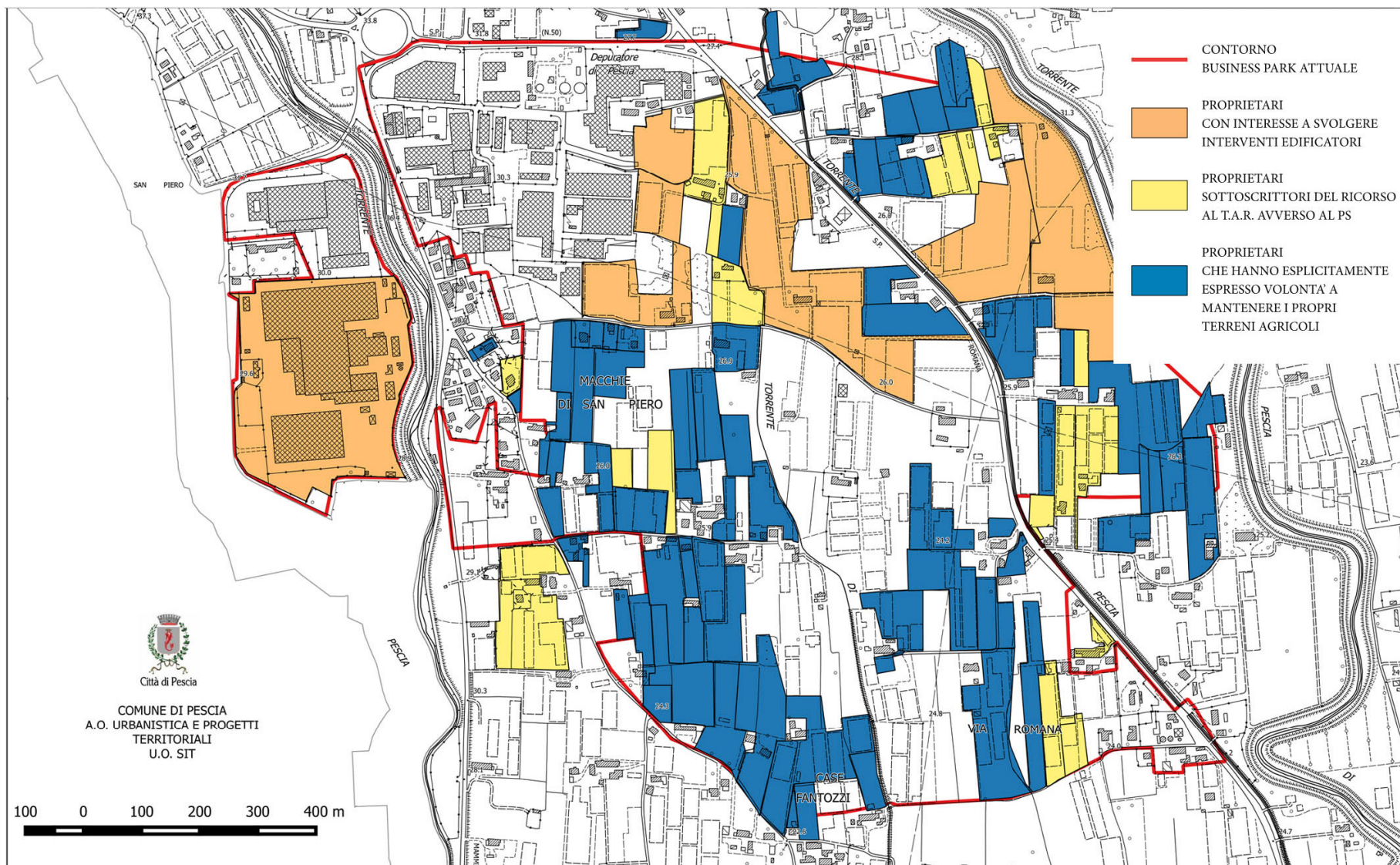
-  Utoe 1 - Castelli ovest - art.56 NTA
-  Utoe 2 - Castelli est - art.57 NTA
-  Utoe 3 - Centro - art.58 NTA
-  Utoe 4 - Colleviti - art.59 NTA
-  Utoe 5 - Collodi - art.60 NTA
-  Utoe 6 - Veneri - art.61 NTA
-  Utoe 7 - Le due pescie - art.62 NTA

Scala 1 : 20 000

500 0 500 1000 Metri







AREE INTERESSATE DAL BUSINESS PARK  
RICHIESTE DEI PROPRIETARI DELLE AREE

caratteristici da conservare. Salvo il Circolo ARCI non vi è alcun locale o attività pubblica capace di aggregazione sociale. Vi sono due piccoli "Teatri" (il "Teatro Risorgimento" e il "Teatro Avvenire") in completo abbandono. Il paese è già discretamente servito da un parcheggio che potrebbe esser facilmente ampliato per servire non solo il turismo ma anche il Teatro "L'Avvenire". Con uno specifico *Piano attuativo* (o di Recupero) potrebbero essere consentite le ricostruzioni dei volumi fatti saltare nell'ultimo conflitto mondiale. Ciò incentiverebbe un po' di attività e di impiego di risorse, contribuendo alla rivitalizzazione dell'intero nucleo storico. E' presente un evento turisticamente interessante la corsa motociclistica "Vellano-Macchino" e un circolo ARCI che in collaborazione con il "Lambretta Club", organizza raduni di moto d'epoca.

### **Articolo 27** **IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE**

1. Il PS individua nel sistema funzionale delle aree produttive i principali comparti delle attività manifatturiere, artigianali e terziarie esistenti nel territorio pesciatino. Le attività inserite nel presente sistema costituiscono componente economico, sociale e identitaria del patrimonio territoriale del comune. Oltre alle piccole aree dislocate diffusamente sul territorio costituiscono parte integrante del sistema le zone prevalentemente produttive del Paper Park e del Business Park già facenti parte del sistema territoriale del paesaggio urbano della pianura e riportate anche alla Tav. P01b.
2. Obiettivo prioritario del PS è promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo. Il "*limite delle aree produttive*" che individua il sistema funzionale delle aree produttive è riportato alla Tav. P02a .
3. Le direttive e i criteri generali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - il riordino del sistema della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
  - il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 "Norme di attuazione della L. 36/94". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua



- erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;
- dovrà essere incentivato l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle acque piovane;
  - prevedere la localizzazione dei servizi alle imprese all'interno delle aree produttive anche in relazione alle attività dell'indotto del florovivaismo e del cartario, favorendo nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
  - in conformità a quanto stabilito dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati;
  - negli insediamenti produttivi di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera j) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
  - per gli edifici industriali e artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
  - negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq;
  - la predisposizione di uno specifico studio di dettagliato sulla situazione idraulica, per la zona di Macchie di San Piero, che indichi e prescriva le opere per la messa in sicurezza;
  - il contenimento ed il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, mediante l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
  - protezione e salvaguardia dei nuclei abitati esistenti posti all'interno delle zone prevalentemente produttive o in prossimità delle stesse, mediante la creazione di spazi a verde di filtro ecologico ambientale o fasce di rispetto di inedificabilità assoluta con funzione di protezione dal rumore e polveri



derivanti dai cicli produttivi. Da attuare anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 56 del P.T.C. per gli insediamenti misti;

- le serre ed i vivai posti all'interno del "*limite delle aree produttive*" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi definiti dal presente articolo; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 32 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale delle aree produttive gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree contigue non utilizzate dal Business Park o in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale. Nella definizione di una progettazione urbanistica unitaria del Business Park di cui al successivo comma 5, al fine di salvaguardare le aziende esistenti, saranno consentiti spostamenti e/o accorpamenti di aziende agrarie anche mediante lo scambio perequativo di aree.

4. Per le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del sistema funzionale degli insediamenti gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 e nel rispetto di quanto riportato all'art. 18 del P.I.T. e artt. 56 e 57 del P.T.C., dovranno applicare le seguenti direttive:

- verificare la sostenibilità urbanistica al mantenimento delle attività produttive esistenti; In caso negativo prevedere la rilocalizzazione delle stesse in contesti idonei con previsione di recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
- per gli edifici dismessi o non più utilizzati per attività produttive verificare la possibilità di riutilizzo produttivo anche mediante la limitazione ad insediare attività produttive non rumorose e non moleste; In caso negativo si procede con il recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
- nei contesti consolidati saranno consentiti ampliamenti e adeguamenti funzionali delle attività esistenti ma nel rispetto delle direttive e dei criteri di cui al comma precedente e dell'art. 25;

5. Sottosistema del Business Park. A questo Sottosistema è affidato buona parte del riequilibrio dell'assetto produttivo dell'economia pesciatina. L'area nel suo complesso comprende la zona produttiva esistente di Macchie di San Piero, che dovrà essere oggetto di una puntuale riorganizzazione urbanistica, e la vasta area del Business Park definita come nuova zona di espansione produttiva. Tale zona di espansione è individuata come area-sistema ai sensi dell'art. 47 comma 7 lettera g) del P.T.C. dove, in modo specializzato, è possibile rilocalizzare le attività produttive del comparto

artigiano-industriale della Valdinievole, garantendone un nuovo sviluppo. Il "Business Park", è una realtà innovativa tendente ad equilibrare il declino della orto – floricoltura e del vivaismo, con l'insediamento di artigianato, macro – artigianato, piccola industria, attività di commercio all'ingrosso, outlet dei fiori e gardens, attività direzionali. Alla base della proposta c'è il concetto di un'area di insediamento nel verde, ove ogni edificio, così come ogni gerarchia di viabilità è connotata da ampie fasce di alberatura in più filari o addirittura con "miniparchi" (pocket – park). Ciò diventa un "dato distintivo, utile anche a ricordare la memoria di preesistenti aree a serra. In tale sottosistema per la sua connotazione di area vasta con forte presenza di verde, è consentito il mantenimento delle residenze esistenti, l'utilizzo e/o lo sviluppo/incremento delle attività agricole e/o florovivaistiche presenti nei terreni non oggetto di sistemazione a "Business Park" nel rispetto degli indirizzi di cui al precedente comma 3. La nuova zona produttiva si attua attraverso specifici progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R.T. 1/2005, o piani complessi di intervento previsti all'articolo 56 della medesima legge. Le aree che in sede di definizione dell'atto di governo del territorio non vengono incluse nella sistemazione urbanistica a "Business Park" devono essere destinate per le attività agricole con i criteri e le disposizioni di cui ai successivi artt. art. 32 e 33.

Alle trasformazioni si applicano i principi della perequazione urbanistica e sono realizzate sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto delle direttive e criteri generali definiti al precedente comma 3, stabilisca:

- regole edilizie unitarie;
  - l'utilizzo di criteri di bioarchitettura e del risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
  - l'utilizzazione di energie rinnovabili;
  - la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e il riciclaggio dei materiali;
  - soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano:
    - inserimento di arredi urbani e vegetazionali;
    - riduzione del fabbisogno idrico ed energetico;
    - riduzione della produzione di rifiuti con riciclo di materiali (compresi gli imballaggi);
6. Sottosistema del Paper - Park: Si tratta del sottosistema produttivo delle cartiere e degli opifici legati alla risorsa acqua. Il PS individua tre distinte aree:
- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Calamari;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Pietrabuona;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Collodi", in prossimità dell'abitato di Collodi;

Gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 dovranno applicare, nel rispetto di quanto all'art. 18 del P.I.T. e degli art. 56 e 57 del P.T.C., le seguenti direttive:

- recupero, valorizzazione e riqualificazione delle cartiere e degli opifici esistenti nei limiti e nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- adeguamento funzionale degli edifici per il mantenimento delle attività produttive esistenti, nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- riconversione degli edifici produttivi non più utilizzati e/o utilizzabili nel rispetto delle indicazioni di cui alle invarianti dell'art. 11;
- recupero, riqualificazione e adeguamento dell'abitato di Calamari. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna.

**Articolo 28**  
**IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE**

1. Il PS, in riferimento alle disposizioni contenute nella L.R.T. 1/2005 e del Titolo IV del PTC, individua le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e le riporta alla Tav. P02a.
2. Il PS in coerenza con le disposizioni del P.T.C., persegue i seguenti obiettivi generali:
  - incrementare la competitività delle attività agricole, sia nel settore del florovivaismo che nelle coltivazioni tradizionali;
  - assicurare la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
  - indirizzare le risorse finanziarie regionali, nazionali e comunitarie, anche attraverso specifici progetti e programmi, alla valorizzazione delle attività agricole e del territorio rurale secondo gli obiettivi e gli indirizzi del P.T.C. e del P.I.T.;
  - valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio potenziando le condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo.
  - rispetto della normativa sull'approvvigionamento idropotabile nelle aree rurali ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L.R.T. n. 1/05.
3. All'interno delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono individuate ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 le seguenti sottozone:
  - le aree a prevalente naturalità diffusa (inserite nelle aree a prevalente funzione agricola);
  - le aree dell'agricoltura tradizionale della collina (inserite nelle aree ad esclusiva funzione agricola);



**Articolo 62**  
**UTOE 7 - LE DUE PESCIE**

1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona di pianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).
2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.
3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo esistente di Macchie di San Piero e la previsione di una nuova area produttiva (Business Park).
4. La previsione caratterizzante di questa UTOE afferisce alla realizzazione della nuova zona produttiva di Pescia il cosiddetto "Business Park". Si tratta di una previsione importante, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, tendente a riequilibrare un'economia che si sta progressivamente spostando dalla mono-valenza vivaistica. Il Regolamento Urbanistico valuterà più precisamente ed esecutivamente, il rapporto con la viabilità esistente, realizzando una "viabilità parallela e specialistica" per il Business Park, evitando di aggravare il traffico sulla rete ordinaria. Il nuovo insediamento potrà essere attuato con un unico progetto/comparto (Piano attuativo) o per sub comparti purché funzionali.
5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
  - la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
  - miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
  - risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;
  - nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi;
  - individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione

- informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1;
- la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2;
  - realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna;
  - per il nuclei abitato di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedita ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesso residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale aree sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume;
  - la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37.

**TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCHIE - UTOE 7**

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	691,82			
Abitanti attuali	3.956			
Abitanti insediabili previsti dal PS	606			
Abitanti complessivi previsti	4.562			
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	49.500	42.000	7.500	
Commercio m.s.v.	9.000	7.500	1.500	
Turistico ricettiva	1.000	0	1.000	
Direzionale	9.500	8.000	1.500	
Industriale, Artigianale	125.000	125.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000	1.500	
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	47.472	34.023	13.449	
Parcheggi	21.758	9.210	12.548	
Istruzione	17.802	9.454	8.348	
Attrezzature interesse collettivo	7.912	30.186	- 22.274	
<b>Totale</b>	<b>94.944</b>	<b>82.873</b>	<b>12.071</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	7.272	<b>20.721</b>	0	
Parcheggi	3.333	<b>15.881</b>	0	
Istruzione	2.727	<b>11.075</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	1.212	<b>0</b>	21.062	
<b>Totale</b>	<b>14.544</b>	<b>47.677</b>	<b>21.062</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

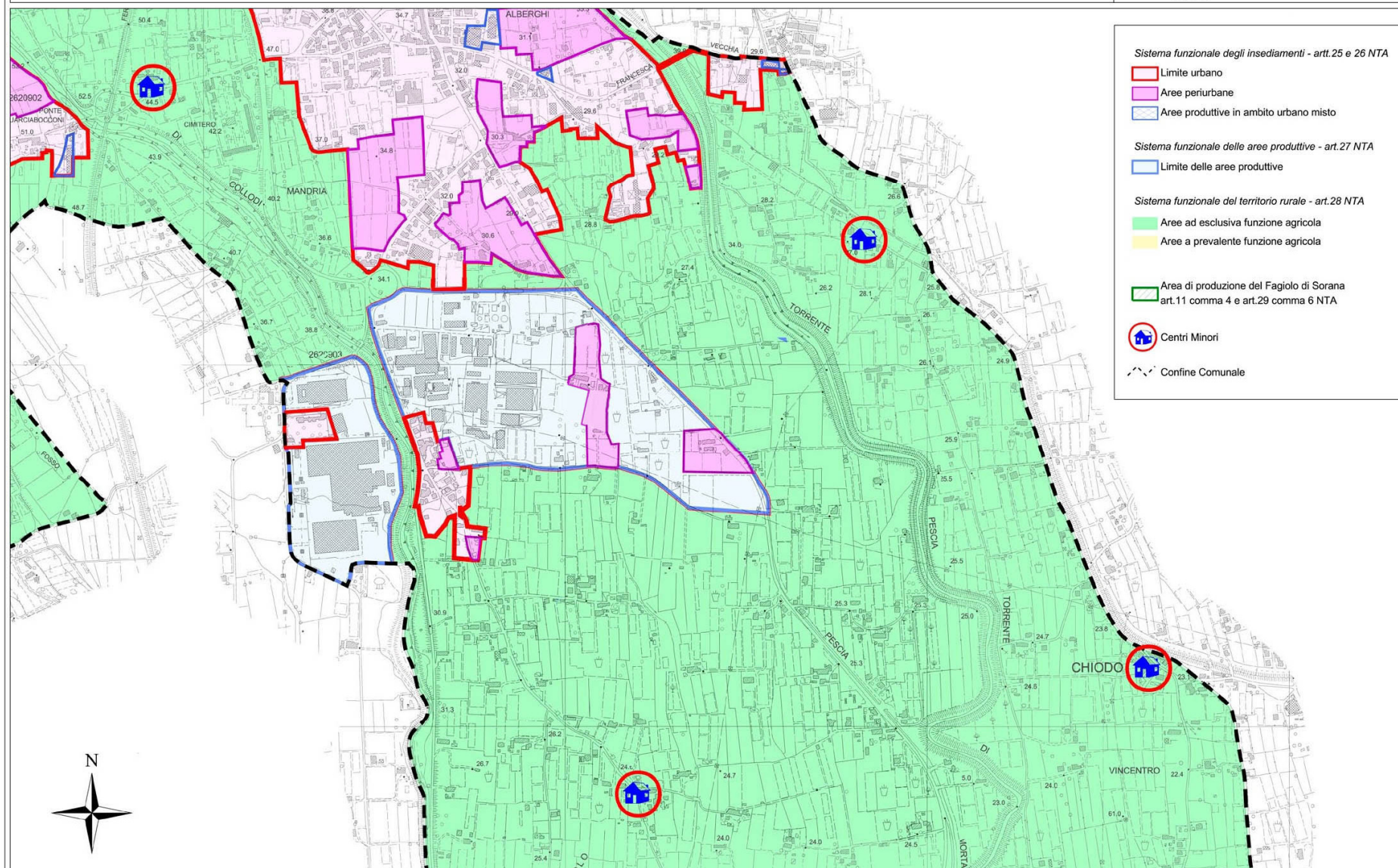
Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).





I POTESI DI NUOVA VIABILITA' PRINCIPALE A SERVIZIO DELLE AREE PRODUTTIVE







## **Articolo 27**

### **IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE**

1. Il PS individua nel sistema funzionale delle aree produttive i principali comparti delle attività manifatturiere, artigianali e terziarie esistenti nel territorio pesciatino. Le attività inserite nel presente sistema costituiscono componente economica, sociale e identitaria del patrimonio territoriale del comune. Oltre alle piccole aree dislocate diffusamente sul territorio costituiscono parte integrante del sistema le zone prevalentemente produttive del Paper Park e della zona produttiva Macchie di San Piero già facenti parte del sistema territoriale del paesaggio urbano della pianura e riportate anche alla Tav. P01b.

2. Obiettivo prioritario del PS è promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo. Il “*limite delle aree produttive*” che individua il sistema funzionale delle aree produttive è riportato alla Tav. P02a.

3. *Le direttive e i criteri generali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:*

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;
- il riordino del sistema della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
- il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 “Norme di attuazione della L. 36/94”.

Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;

- dovrà essere incentivato l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle acque piovane;

- prevedere la localizzazione dei servizi alle imprese all'interno delle aree produttive anche in relazione alle attività dell'indotto del florovivaismo e del cartario, favorendo nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- in conformità a quanto stabilito dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati;
- negli insediamenti produttivi di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera j) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
- per gli edifici industriali e artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
- negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq;
- la predisposizione di uno specifico studio di dettaglio sulla situazione idraulica, per la zona di Macchie di San Piero, che indichi e prescriva le opere per la messa in sicurezza;
- il contenimento ed il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, mediante l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la

riutilizzo ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;

- protezione e salvaguardia dei nuclei abitati esistenti posti all'interno delle zone prevalentemente produttive o in prossimità delle stesse, mediante la creazione di spazi a verde di filtro ecologico ambientale o fasce di rispetto di inedificabilità assoluta con funzione di protezione dal rumore e polveri derivanti dai cicli produttivi. Da attuare anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 56 del P.T.C. per gli insediamenti misti;

- le serre ed i vivai posti all'interno del "limite delle aree produttive" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi definiti dal presente articolo; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 32 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale delle aree produttive gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree contigue o in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale.

Nella definizione di una progettazione urbanistica unitaria della zona produttiva di San Piero di cui al successivo comma 5, al fine di salvaguardare le aziende esistenti, saranno consentiti spostamenti e/o accorpamenti di aziende agrarie anche mediante lo scambio perequativo di aree.

4. Per le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del sistema funzionale degli insediamenti gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 e nel rispetto di quanto riportato all'art. 18 del P.I.T. e artt. 56 e 57 del P.T.C., dovranno applicare le seguenti direttive:

- verificare la sostenibilità urbanistica al mantenimento delle attività produttive esistenti; In caso negativo prevedere la rilocalizzazione delle stesse nell'ambito della zona Macchie di San Piero, di cui al successivo punto 5, destinata alla ricollocazione di aziende del territorio.



con previsione di recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;

- per gli edifici dismessi o non più utilizzati per attività produttive verificare la possibilità di riutilizzo produttivo anche mediante la limitazione ad insediare attività produttive non rumorose e non moleste; In caso negativo si procede con il recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;

- nei contesti consolidati saranno consentiti ampliamenti e adeguamenti funzionali delle attività esistenti ma nel rispetto delle direttive e dei criteri di cui al comma precedente e dell'art. 25;

5. Sottosistema della zona produttiva Macchie di San Piero.

A questo sottosistema è affidato buona parte del riequilibrio dell'assetto produttivo dell'economia pesciatina. L'area nel suo complesso comprende la zona produttiva esistente di Macchie di San Piero che dovrà essere oggetto di una funzionale riorganizzazione urbanistica e l'adiacente area posta ad est fra via Ricci e SP50 da utilizzare per la riorganizzazione/riqualificazione del Sistema Produttivo macchie di san Piero con la possibilità di ricollocare in tale zona manufatti e attività produttive poste in contesti residenziali o ambientali di pregio. Tali aree di conversione produttiva si attuano attraverso progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante Piani Attuativi di cui al TIT. V CAPO II della L.R. 65/2014. Le aree che in sede di definizione dell'atto di governo del territorio non vengono incluse nella sistemazione urbanistica dell'area devono essere destinate per le attività agricole con i criteri e le disposizioni di cui ai successivi artt. art. 32 e 33.

Alle trasformazioni si applicano i principi della perequazione urbanistica e sono realizzate sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto delle direttive e criteri generali definiti al precedente comma 3, stabilisca:

- regole edilizie unitarie;
- l'utilizzo di criteri di bioarchitettura e del risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
- l'utilizzazione di energie rinnovabili;
- la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e il riciclaggio dei materiali;

- soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano:
  - inserimento di arredi urbani e vegetazionali;
  - riduzione del fabbisogno idrico ed energetico;
  - riduzione della produzione di rifiuti con riciclo di materiali (compresi gli imballaggi);

6. Sottosistema del Paper-Park: Si tratta del sottosistema produttivo delle cartiere e degli opifici legati alla risorsa acqua. Il PS individua tre distinte aree:

- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Calamari;
- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Pietrabuona;
- una posta lungo il torrente "Pescia di Collodi", in prossimità dell'abitato di Collodi;

Gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 dovranno applicare, nel rispetto del nuovo PIT/PPR, le seguenti direttive:

- recupero, valorizzazione e riqualificazione delle cartiere e degli opifici esistenti nei limiti e nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- adeguamento funzionale degli edifici per il mantenimento delle attività produttive esistenti, nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- riconversione degli edifici produttivi non più utilizzati e/o utilizzabili nel rispetto delle indicazioni di cui alle invarianti dell'art. 11;
- recupero, riqualificazione e adeguamento dell'abitato di Calamari.

L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna.

**Articolo 62**  
**UTOE 7 - LE DUE PESCIE**

1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona di pianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).

2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.

3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo di Macchie di San Piero.

4. Per quanto riguarda la zona produttiva Macchie di San Piero si prevede un ampliamento/riqualificazione della stessa in quanto fortemente carente di funzionalità e qualità urbanistica. L'ampliamento, conseguente alla eliminazione del precedente Business Park, in quanto non più attuabile, ha come scopo primario quello di consentire la riqualificazione della zona esistente, di dotarla dei servizi e degli standard necessari, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, di consolidare un polo produttivo comunale necessario per dare risposte alle attività produttive presenti e per facilitare trasferimenti da altre zone del territorio comunale dove la presenza di impianti produttivi risulta oggi impropria. Lo strumento urbanistico operativo valuterà nel dettaglio le modalità attuative, sicuramente da effettuare con un Piano attuativo convenzionato da suddividere eventualmente in sub comparti purché funzionali.

5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;



- interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
- la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
- miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
- risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;
- nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi;
- individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1;
- la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2;
- realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna;
- per il nuclei abitato di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedita ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesso residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale aree sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Lo strumento urbanistico operativo dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume;
- la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37.

**TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCEIE - UTOE 7**

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>	
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	691,82
Abitanti attuali	3.956
Abitanti insediabili previsti dal PS	606
Abitanti complessivi previsti	4.562

Dimensionamento del PS:

	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	49.500	42.000		7.500
Commercio m.s.v.	9.000	7.500		1.500
Turistico ricettiva	1.000	0		1.000
Direzionale	9.500	8.000		1.500
Industriale,Artigianale	5.000	5.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000		1.500

**VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI**

Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente
Verde	47.472	34.023	13.449
Parcheggi	21.758	9.210	12.548
Istruzione	17.802	9.454	8.348
Attrezzature interesse collettivo	7.912	30.186	- 22.274
<b>Totale</b>	<b>94.944</b>	<b>82.873</b>	<b>12.071</b>

**STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI**

Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus
Verde	7.272	<b>20.721</b>	0
Parcheggi	3.333	<b>15.881</b>	0
Istruzione	2.727	<b>11.075</b>	0
Attrezzature interesse collettivo	1.212	<b>0</b>	21.062
<b>Totale</b>	<b>14.544</b>	<b>47.677</b>	<b>21.062</b>

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

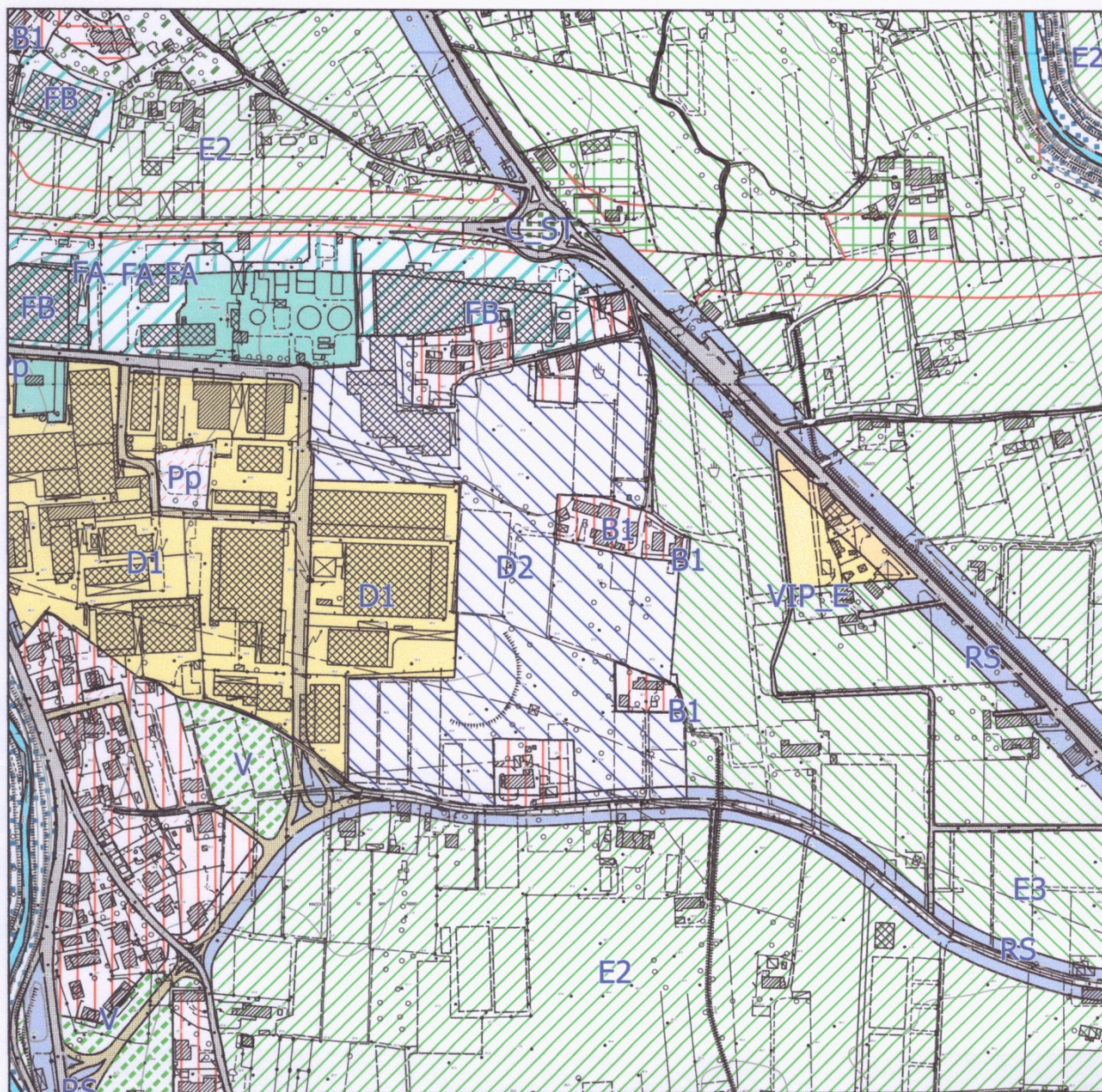
Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).





Città di Pescia

**COMUNE DI PESCIA**  
**A.O. URBANISTICA E PROGETTI TERRITORIALI**  
**U.O. SIT**  
**ESTRATTO DI PRG**  
**PARTICOLARE - ZONA INDUSTRIALE**







# COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

finalizzata alla modifica del Sistema Funzionale delle Aree Produttive  
ed in particolare del Sottosistema del Business Park  
di cui all'art. 27.5 delle N.T.A. del P.S. vigente

### Progettazione urbanistica

Arch. Anna Maria Maraviglia

*Responsabile Area Organizzativa  
Urbanistica e Progetti Territoriali  
del Comune di Pescia*

### Proponente verifica di assoggettabilità VAS

Arch. Anna Maria Maraviglia

### Sindaco

Oreste Giurlani

### Assessore all'Urbanistica

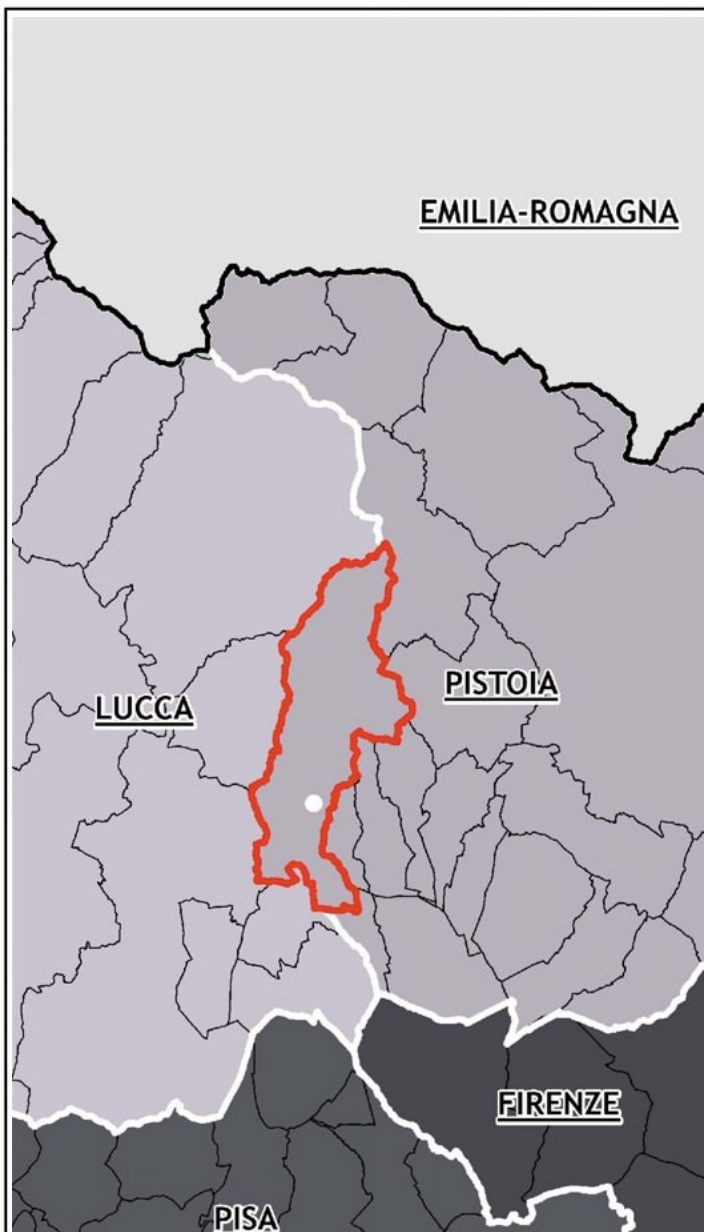
Paolo Cecconi

### Responsabile del Procedimento

Arch. Anna Maria Maraviglia

### Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa Stefania Baldi



Adozione:

Data: Giugno 2016

Approvazione:

Documento

## Documento Preliminare VAS

*ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010  
per la verifica di assoggettabilità a VAS*

# **Variante al Piano Strutturale del Comune di Pescia (PT)**

**finalizzata alla modifica del Sistema Funzionale delle Aree Produttive  
ed in particolare del Sottosistema del Business Park  
di cui all'art. 27 delle NTA del PS vigente**

## **Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS**

*ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s. m. e i.*

### **Sommario**

1. Introduzione normativa e metodologica.....	2
2. Obiettivi e contenuti della Variante al PS .....	4
3. Le risorse ambientali coinvolte dalla Variante al RU.....	6
4. Valutazioni preliminari.....	16
5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale.....	17

### **ALLEGATI CARTOGRAFICI E TESTUALI**

#### **- STATO ATTUALE:**

-TAV P02A: Il sistema Funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle attività produttive

-TAV. P12- L'insieme delle UTOE

-Aree interessate dal Business Park – Richieste dei proprietari

-NTA - Norme Tecniche di Attuazione - art. 27 e art. 62

#### **- STATO MODIFICATO:**

-Ipotesi di nuova viabilità principale a servizio delle attività produttive

-TAV P02A: Il sistema Funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle attività produttive

-NTA - Norme Tecniche di Attuazione - art. 27 e art. 62

## 1. Introduzione normativa e metodologica

Normativa di riferimento:

- LR 65/2014 e successive modifiche e integrazioni – Norme per il governo del Territorio.
- LR 10/2010 e s.m. e i. – Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale. La LR 10/2010 e s. m. e i. in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva, ovvero la Verifica preliminare di assoggettabilità a VAS del Piano o sua Variante. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione della Variante al RU, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della Variante presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta Variante sono:

- *Estensore della Variante al PS*: Arch. Anna Maria Maraviglia, Responsabile Area Organizzativa Urbanistica e Progetti Territoriali del Comune di Pescia.
- *Soggetto Proponente il Documento di verifica di assoggettabilità a Vas* relativo alla Variante al PS: Arch. Anna Maria Maraviglia;
- *Responsabile del Procedimento per la Variante al PS*: Arch. Anna Maria Maraviglia.
- *Responsabile del Procedimento per il procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS* relativo alla Variante al PS: Arch. Anna Maria Maraviglia;
- *Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010 e s.m.e i.:* Nucleo di Valutazione Ambientale del Comune di Pescia;
- *Autorità Procedente ai sensi dell'art.15 della L.R. 10/2010*: Consiglio Comunale di Pescia con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione della Variante al PS;
- *Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione* ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Dott.ssa Stefania Baldi.

Il presente Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s. m.e i. illustra i contenuti della Variante al PS e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei dati significativi sull'ambiente secondo i criteri

individuati nell'Allegato 1 della LR 10/2010 al fine di consentire all'Autorità Competente di dichiarare o meno la assoggettabilità a VAS della suddetta Variante al PS.

La presente Variante al PS ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

#### FASE I

L'Amministrazione Comunale contestualmente all' Avvio del procedimento di redazione della Variante al PS in oggetto, approva il Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010 e s.m.e i.

#### FASE II

Il Responsabile del Procedimento richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale i pareri sul Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante al PS in oggetto, dando loro 30 gg. di tempo per l'invio dei contributi. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio della stessa Variante redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### FASE III

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri presso i Soggetti Competenti in materia ambientale e i cittadini, da fornire alla Autorità competente per la decisione sulla assoggettabilità a VAS o meno della Variante al PS: in caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può procedere verso l'adozione con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare VAS deve procedere ad effettuare il Rapporto ambientale VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 prima della adozione della Variante al PS e a supporto della stessa.

#### FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al PS ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS, se presente, redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT della delibera di adozione della Variante al PS e del Rapporto Ambientale VAS, se presente, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

## FASE V

Esame delle osservazioni da parte del Responsabile del Procedimento e proposta delle controdeduzioni: solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la VAS al fine di valutare le osservazioni alla Variante al PS e quelle dirette o indirette al Rapporto Ambientale VAS, ai fini della espressione del Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010. In accordo con il Responsabile del procedimento, l'estensore della Variante al PS e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al PS e al Rapporto Ambientale VAS, se presente, che tengano conto delle valutazioni dell'Autorità Competente VAS, e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento che a sua volta invia, assieme al Parere Motivato VAS, redatto dall'Autorità Competente di cui sopra, solo nel caso sia stato effettuato il Rapporto ambientale, all'Autorità Procedente per la definitiva approvazione della Variante RU e dell'eventuale Rapporto Ambientale, contenente anche una "Dichiarazione di sintesi", che illustra tutto il procedimento di pianificazione svolto. Successivamente avviene a cura del Responsabile del procedimento la pubblicazione sul BURT della Variante al PS e del Rapporto Ambientale VAS, se presente.

Il presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I.

## **2. Obiettivi e contenuti della Variante al PS**

Il Piano Strutturale del Comune di Pescia approvato con D.C.C.n. 4 del 31 gennaio 2012 ha individuato nella sua struttura progettuale strategica il Sistema funzionale delle aree produttive, regolamentato all'art. 27 delle NTA. L'art. 27 descrive il Sistema funzionale delle aree produttive comunale suddividendolo in tre componenti:

{...}

4. le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del Sistema funzionale degli insediamenti;

5. il Sottosistema del Business Park, posto nella parte sud del territorio ad est, nord-est e sud della zona produttiva Le Macchie di San Piero, nell' UTOE 7 LE DUE PESCHIE;

6. il Sottosistema del Paper Park, corrispondente alle cartiere e ubicato lungo il corso del Fiume Pescia di Pescia e lungo il corso del Fiume Pescia di Collodi.

Per ciascuna di queste tre componenti vengono individuate strategie e direttive, da gestire nell'ambito del successivo strumento operativo che sostituirà il vigente PRG. Mentre le attività produttive descritte al paragrafo 4 e 6 dell'art. 27 sono riconducibili al sistema produttivo storico esistente, per le quali si dettano direttive di miglioramento/adeguamento o ricollocazione nei casi di dismissione o incompatibilità ambientale, il paragrafo 5 dell'art. 27 e le Tav. grafiche prefigurano una



grande area di espansione ad est, nord-est e sud dell'attuale zona produttiva esistente Macchie di San Piero, definita appunto Business Park.

Il sottosistema ricomprende la zona produttiva di Macchie di San Piero che necessita di una puntuale riorganizzazione urbanistica e la vasta area del "Business Park" definita come nuova zona di espansione produttiva. Tale zona di espansione è individuata come "area-sistema ai sensi dell'art. 47 comma 7 lettera g. del P.T.C. dove, in modo specializzato, è possibile ricollocare le attività produttive del comparto artigiano-industriale della Valdinievole". Il Business Park, nell'ottica del PS, si prefigge di divenire "una realtà innovativa tendente ad equilibrare il declino della orto-floricoltura e del vivaismo con l'insediamento di artigianato, outlet di fiori e gardens, attività direzionali".

Alla base della proposta c'è il concetto di un'area a bassa densità edilizia immersa nel verde, "ove ogni edificio così come ogni gerarchia di viabilità è connotata da ampie fasce di alberature in più filari o addirittura con miniparchi": l'area ipotizzata è di c. 130 ha ed ha una previsione di SUL pari a mq. 125.000. In tale sottosistema per la sua connotazione di area vasta con forte presenza di verde, è consentito il mantenimento delle residenze esistenti, l'utilizzo e/o lo sviluppo/incremento delle attività agricole e/o florovivaistiche presenti nei terreni non oggetto di sistemazione a "Business Park".

La nuova zona produttiva si deve attuare attraverso un progetto generale unitario e specifici progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi o piani complessi d'intervento soggetti a perequazione urbanistica; le aree che nell'ambito del piano operativo non vengono incluse nel Business Park, mantengono la loro destinazione agricola e sono regolamentate agli artt. 32 (le aree della pianura agricola specializzata) e 33 (il sistema funzionale del florovivaismo) delle NTA. Le stesse norme del PS definiscono direttive per la creazione di una zona a forte connotazione ambientale.

La presente variante al PS prevede l'eliminazione del Business Park per le seguenti ragioni:

- a) la Delibera Consiliare n.36 del 17/07/2014 ottempera e si inserisce nelle linee programmatiche di governo e contiene la riduzione dell'area industriale delle Macchie di San Piero e l'azzeramento del Business Park;
- b) La scelta di ricollocare in questa zona le aree produttive del comparto artigiano-industriale della Valdinievole, così come previsto dal PTC della Provincia di Pistoia, art. 47 comma 7 NTA e citato all'art. 27 delle NTA, comma 5 delle NTA del PS, appare alquanto difficoltosa e contraddittoria con la sostanza della norma del PS che invece tende a prefigurare un "parco produttivo a bassa densità edilizia" ancora legato all'ortoflorovivaismo sia pure in una versione più commerciale;
- c) I nuovi indirizzi contenuti nelle recenti leggi regionali, 65/2014 e PIT/PPR, tendenti a ridurre il consumo di nuovo suolo per finalità insediative impone che la pianificazione urbanistica si

concentri nel riqualificare l'esistente limitando il nuovo consumo di suolo, quand'anche pensato "a bassa densità e immerso nel verde", come nel caso del Business Park.

- d) La presenza di una zona produttiva quale quella di Macchie di San Piero, fortemente carente sotto il profilo della qualità urbanistica e carente di viabilità e di servizi di base, criticità incidenti anche sulle minime misure di sicurezza necessarie in una zona produttiva che ha al proprio interno manufatti di una certa consistenza, richiede comunque la necessità di una riorganizzazione e riqualificazione della zona esistente anche con modesti ampliamenti al fine di dotare la stessa di quei servizi e infrastrutture che la possano rendere maggiormente accessibile e attrattiva.

Per tutte queste ragioni l'Amministrazione Comunale si è fatta promotrice di una Variante al PS tesa ad annullare la previsione del Business Park, riconvertendo le aree poste ad est dell'attuale zona di San Piero, poste fra la SP 50 e Via Ricci, come zona di riqualificazione produttiva da utilizzare per alleggerire la densità nell'attuale comparto produttivo esistente fortemente congestionato, per creare nuovi servizi e infrastrutture con possibile sbocco sulla SP 50 e per ospitare il trasferimento di volumi produttivi presenti all'interno degli insediamenti residenziali e con essi incoerenti o lungo il corso dei fiumi o in territorio agricolo ingombranti dal punto di vista idraulico e paesaggistico: per tale ragione la previsione di SUL originaria viene pressoché azzerata, mantenendo solo la edificabilità pari a 5.000 mq. di SUL corrispondente alla potenzialità edificatoria residua del vigente PRG (zona D2) comprensiva del trasferimento di volumi produttivi da altre aree.

Tale soluzione costituisce il naturale completamento della attuale zona produttiva di Macchie di San Piero, consente di riqualificare urbanisticamente la stessa dotandola dei servizi necessari e di un sistema di viabilità e parcheggi adeguato e ben collegato con la strada provinciale diretta al casello autostradale di Chiesina Uzzanese e consente altresì di attuare l'obiettivo della riqualificazione della attuale zona previsto dagli obiettivi del Piano Strutturale, all'art. 27 delle NTA: gli elaborati allegati individuano lo stato attuale delle previsioni del PS e lo stato modificato. Nelle tabelle dell'estratto delle NTA viene evidenziata la previsione di SUL del vigente PS e la riduzione operata nell'elaborato modificato: da mq. 125.000 di SUL si passa a mq. 5.000, corrispondente alla potenzialità residua del vigente PRG, come sopra detto.

### **3. Le risorse ambientali coinvolte dalla Variante al RU**

Nelle tabelle che seguono vengono definite per ciascuna risorsa potenzialmente coinvolta dalla Variante al PS informazioni sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la Variante può avere sulla stessa e le modalità con cui la Variante si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa, fermo restando che per alcune risorse è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un

primo step suscettibile di essere integrato ed anche modificato a seguito dei contributi forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS ovvero della redazione del Rapporto Ambientale VAS, se necessario.

#### SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO PRELIMINARE

#### RISORSA: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante;
<b>Contributo PS e PRG vigenti Altri Contributi</b>	Informazioni sulla risorsa desunte da PS, PRG, o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	Viene specificato se l'impatto della Variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella Variante al PS finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.
<b>Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al PS al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.

RISORSE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI CHE INTERESSANO LA VARIANTE IN OGGETTO:

#### RISORSA: SUOLO

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità idraulica</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti Altri contributi</b>	Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park prossime alla zona industriale esistente pericolosità idraulica diversificata, elevata nella maggior parte delle aree e molto elevata vicino alla SP 50. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità idraulica in corrispondenza delle aree poste ad est della zona esistente Macchie di San Piero che potranno ospitare trasferimenti produttivi da altre zone.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto risulta positivo, in quanto con la variante PS viene eliminata la previsione del Business Park riportando a funzioni agricole tutta l'area precedentemente destinata a espansione

	produttiva, seppur a bassa densità.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità idraulica in corrispondenza delle aree poste ad est della zona Macchie di San Piero, fra SP 50 e Via Ricci, destinate alla riqualificazione della zona esistente per dotarla dei servizi mancanti e per ospitare trasferimenti da altre parti del territorio.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto sarà quello permanente dell'Ufficio di Piano al fine di verificare che le destinazioni previste dalla presente Variante abbiano seguito e quello quinquennale in occasione del monitoraggio del PO.

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità geologica (geomorfologica)</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park prossime alla zona industriale esistente pericolosità geomorfologica bassa G1.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto risulta positivo, in quanto con la variante viene eliminata la previsione del Business Park riportando a funzioni agricole tutta l'area precedentemente destinata a espansione produttiva, seppur a bassa densità.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità geomorfologica in corrispondenza delle aree poste ad est della zona Macchie di San Piero, fra SP 50 e Via Ricci, destinate alla riqualificazione della zona esistente per dotarla dei servizi mancanti e per ospitare trasferimenti da altre parti del territorio.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto sarà quello permanente dell'Ufficio di Piano al fine di verificare che le destinazioni previste dalla presente Variante abbiano seguito e quello quinquennale in occasione del monitoraggio del PO.

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità sismica locale.</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park una pericolosità sismica locale media S2.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto risulta positivo, in quanto con la variante viene eliminata la previsione del Business Park riportando a funzioni



	agricole tutta l'area precedentemente destinata a espansione produttiva, seppur a bassa densità.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità sismica locale in corrispondenza delle aree poste ad est della zona Macchie di San Piero, fra SP 50 e Via Ricci destinate alla riqualificazione della zona esistente per dotarla dei servizi mancanti e per ospitare trasferimenti da altre parti del territorio.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto sarà quello permanente dell'Ufficio di Piano al fine di verificare che le destinazioni previste dalla presente Variante abbiano seguito e quello quinquennale in occasione del monitoraggio del PO.

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park una vulnerabilità idrogeologica alta a nord della SP 50 mentre essa risulta assente nella parte a sud ed in particolare nelle aree ad est della zona Macchie di San Piero dove la presente variante intende mantenere alcune previsioni per il completamento/riqualificazione della zona esistente.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto risulta positivo, in quanto con la variante viene eliminata la previsione del Business Park riportando a funzioni agricole tutta l'area precedentemente destinata a espansione produttiva, seppur a bassa densità.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la vulnerabilità idrogeologica in corrispondenza delle aree poste ad est della zona Macchie di San Piero, fra SP 50 e Via Ricci, destinate alla riqualificazione della zona esistente per dotarla dei servizi mancanti e per ospitare trasferimenti da altre parti del territorio.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto sarà quello permanente dell'Ufficio di Piano al fine di verificare che le destinazioni previste dalla presente Variante abbiano seguito e quello quinquennale in occasione del monitoraggio del PO.

#### **RISORSA: ACQUA**

<b>Problematiche relative alla</b>	<b>Acque superficiali</b>
------------------------------------	---------------------------

<b>Risorsa</b>	
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	L'area è interessata da fossi del reticolo idraulico minore di campagna che il PS già tutela ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto risulta positivo in quanto la Variante al PS, eliminando la previsione di espansione produttiva su buona parte delle aree interessate dal Business Park, consente di salvaguardare il reticolo idraulico minore presente su tali aree, peraltro compromesso nella parte già urbanizzata della zona produttiva esistente Macchie di San Piero.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	<p>La norma di PS dovrà subordinare la trasformazione delle aree poste ad est dell'attuale zona di San Piero destinate alle funzioni di riqualificazione del sistema produttivo comunale, alla messa in sicurezza idraulica di tutta l'area al fine di superare le criticità presenti e quelle future conseguenti alla trasformazione.</p> <p>La Variante dovrà comunque prescrivere il rispetto di un elevato livello di permeabilità delle aree scoperte imponendo la ricostituzione efficiente del reticolo minore all'esterno dell'area esistente interessata dalle trasformazioni.</p>
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio dello stato dei corsi d'acqua dovrà essere periodico in particolare in coincidenza con i periodi di maggiore piovosità e dovrà essere finalizzato al mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore presente all'interno e all'esterno dell'area.

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Acquedotto</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	Le Norme degli strumenti urbanistici vigenti contengono indirizzi e prescrizioni recepiti da normative regionali e nazionali vigenti per l'approvvigionamento idrico in territorio urbano, come quello oggetto di variante .
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la pressione sulle reti acquedottistiche esistenti e subordinano le trasformazioni ai pareri dell'ente gestore della risorsa idrica.
<b>Previsione su come il</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie

<p><b>potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b></p>	<p>di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale nel suo complesso, le trasformazioni dovranno essere subordinate al miglioramento complessivo della rete acquedottistica esistente da effettuarsi con interventi convenzionati e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. La Variante deve inoltre prescrivere e incentivare il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Il monitoraggio dovrà essere periodico ed effettuato in occasione degli interventi di trasformazione ed effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge dall'ente gestore del servizio idrico.</p>

<p><b>Problematiche relative alla Risorsa</b></p>	<p><b>Smaltimento liquami e depurazione</b></p>
<p><b>Contributo PS ed PRG vigenti</b></p>	<p>Le Norme degli strumenti urbanistici vigenti contengono indirizzi e prescrizioni recepiti dalle normative regionali e nazionali vigenti per lo smaltimento dei liquami in territorio urbano, come quello oggetto di variante e subordinano le trasformazioni ai pareri dell'ente gestore della risorsa idrica.</p>
<p><b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b></p>	<p>L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la pressione sulle reti fognarie esistenti nella zona.</p>
<p><b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b></p>	<p>Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa finalizzata anche alla riqualificazione del sistema produttivo comunale nel suo complesso, le trasformazioni dovranno essere subordinate al miglioramento complessivo della rete fognaria esistente nell'attuale zona da effettuarsi con interventi convenzionati e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. La presenza nella stessa zona del depuratore comunale può facilitare gli interventi di riqualificazione. Per quanto concerne le acque pluviali, la Variante deve imporre e incentivare il recupero delle acque pluviali per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrato per il deposito delle</p>

	stesse.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio dovrà essere periodico ed effettuato in occasione degli interventi di trasformazione ed effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge dall'ente gestore del servizio idrico.

#### **RISORSA: ARIA**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Inquinamento atmosferico</b>
<b>Contributo PS ed PRG vigenti</b>	Le Norme degli strumenti urbanistici vigenti contengono prescrizioni e direttive recepite da leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni industriali in atmosfera.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il potenziale inquinamento atmosferico determinato dalle suddette previsioni.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale, la Variante al PS tuttavia dovrà subordinare le trasformazioni al miglioramento complessivo delle emissioni in atmosfera dovuto dalle attività insediabili.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio dovrà essere periodico ed effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge dagli enti preposti alla tutela dell'ambiente e dall'Ufficio ambiente comunale.

#### **RISORSA: ENERGIA**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Fabbisogno energetico</b>
<b>Contributo PS ed PRG vigenti</b>	Gli strumenti urbanistici comunali, in particolare il PS, incentivano il risparmio energetico e l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il fabbisogno energetico determinato dalle suddette previsioni.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale nel suo complesso,



	le trasformazioni di riconversione produttiva dovranno essere subordinate alla riduzione del fabbisogno energetico attraverso l'uso di tecnologie tese al risparmio energetico e all'uso di fonti di energia alternativa tali comunque da non confliggere con le problematiche di tipo paesaggistico.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio dovrà essere periodico ed effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge dagli enti preposti alla tutela dell'ambiente e dall'Ufficio ambiente comunale.

#### **RISORSA: CLIMA ACUSTICO**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Inquinamento acustico</b>
<b>Contributo PS ed PRG vigenti</b>	Il Comune di Pescia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n° 40 del 24/07/2012: la zona industriale esistente, nella configurazione del PRG è definita in classe V mentre tutte le altre aree incluse nel Business Park sono in classe IV.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il potenziale inquinamento acustico determinato dalle suddette previsioni.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale nel suo complesso, la Variante al PS dovrà subordinare le trasformazioni al rispetto di tutte le normative vigenti da parte delle attività insediabili. La Variante al PS deve fornire tutte quelle prescrizioni affinché siano rispettati i limiti di legge vigenti. Inoltre dovrà essere valutata l'opportunità di apportare una modifica al PCCA modificando la classe IV in V per la parte ricompresa nel perimetro del sistema produttivo, dopo l'approvazione del Piano Operativo.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio dovrà essere periodico ed effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge dagli enti preposti alla tutela dell'ambiente e dall'Ufficio ambiente comunale.

#### **RISORSA: RIFIUTI**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Produzione e smaltimento rifiuti</b>
<b>Contributo PS e PRG vigenti</b>	Gli strumenti urbanistici comunali nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi di tipo industriale.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce il quantitativo dei rifiuti industriali da smaltire determinato dalle suddette previsioni.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona Macchie di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale nel suo complesso, le trasformazioni dovranno essere subordinate alla creazione di spazi o isole ecologiche per il deposito temporaneo dei rifiuti industriali.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio è quello periodico legato al funzionamento e alle modalità dello smaltimento dei rifiuti di tipo urbano a cura dell'ente gestore del servizio.

#### **RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Accessibilità e parcheggi per la sosta</b>
<b>Contributo PS ed PRG vigenti</b>	Il PRG vigente prevede un sistema di viabilità teso al miglioramento della attuale carente viabilità della zona Macchie di San Piero, con il collegamento verso la SP 33 e la SP 50 attraverso Via Ricci, tuttavia tale previsione è di difficile attuazione per la parte verso ovest in quanto le aree interessate alla viabilità verso la SP33 sono occupate da insediamenti, pertanto rimane possibile solo il collegamento con la Strada comunale romana (SP 50).
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park riduce la necessità di effettuare le molte urbanizzazioni previste, tuttavia vi è una carenza di infrastrutture e una inadeguatezza delle stesse nella zona esistente di Macchie di San Piero.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della</b>	Per quanto riguarda il modesto ampliamento della zona di San Piero e nell'ottica della riqualificazione/riorganizzazione della stessa e del sistema produttivo comunale, le trasformazioni

<b>Variante al PS</b>	dovranno essere subordinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla riqualificazione dell'intera zona di Macchie di San Piero. In particolare la Variante PS deve porsi come obiettivo l'ampliamento di Via Ricci per collegare le strade interne a fondo chiuso con la SP 50 dando così alla zona una possibilità di sbocco verso l'esterno e con la viabilità provinciale, anche per ragioni di sicurezza.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto sarà quello permanente dell'Ufficio di Piano al fine di verificare che le destinazioni previste dalla presente Variante abbiano seguito e quello quinquennale in occasione del monitoraggio del PO.

### **RISORSA: PAESAGGIO**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio</b>
<b>Contributo PS ed PRG vigenti</b>	<p>Il PS vigente, recependo indirizzi e prescrizioni del precedente PIT regionale anche a seguito della implementazione adottata nel 2009 dal Consiglio Regionale della Invariante "I Beni Paesaggistici di interesse regionale" come ipotesi di trasformazione del PIT in Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali, D.Lgs. 42/2004, detta precise direttive e prescrizioni tese alla salvaguardia del paesaggio.</p> <p>Oggi il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente PIT di tenere unita la pianificazione del territorio ( PIT) con la tutela del paesaggio (PPR), ha rielaborato complessivamente il PIT precedente, dandogli una forte valenza paesaggistica, intervenendo sullo Statuto del Territorio e sugli strumenti di tutela paesaggistica.</p> <p>Il territorio regionale è stato suddiviso dal nuovo PIT/PPR in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in 20 Schede relative agli ambiti suddetti secondo le quattro Invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Territorio toscano e dotate di una Disciplina d'uso che individua Obiettivi di qualità e Direttive correlate.</p> <p>Il Comune di Pescia è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n.05- Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, che ricomprende i Comuni di Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto</p>

	<p>(PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI); Montopoli in Valdarno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).</p> <p>La presente Variante al PS deve pertanto tenere di conto degli Obbiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso della Schede d'Ambito n. 5. che interessano in particolare il Comune di Pescia e l'area oggetto di Variante.</p>
<b>Tipo di impatto e causa dello stesso</b>	L'impatto è positivo in quanto la riduzione delle previsioni di espansione produttiva del Business Park evita forti trasformazioni urbanistiche mantenendo l'attuale paesaggio agricolo, anche se lo stato attuale del paesaggio agrario in questa parte del territorio presenta alcuni elementi di degrado dovuti anche alla presenza di serre abbandonate e terreni incolti.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al PS</b>	Al fine di tutelare il paesaggio agrario conseguente alla Variante al PS, questa deve conformarsi al PIT/PPR inserendo nelle NTA le direttive e le prescrizioni desunte dal Piano paesaggistico regionale da rispettare negli interventi di coltivazione dei terreni destinati in particolare all'ortoflorovivaismo, di recupero dei fabbricati presenti, delle serre e delle aree di pertinenza.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio sarà quello periodico previsto dal piano paesaggistico regionale o quello periodico in coincidenza della revisione degli strumenti urbanistici comunali e nelle fasi attuative degli stessi.

#### 4. Valutazioni preliminari

L'analisi sopra svolta costituisce un primo screening delle risorse potenzialmente coinvolte dalla Variante PS. Qualora nel corso delle consultazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse coinvolte dalla attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione nella fase di Dichiarazione di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al RU, su suggerimento anche dell'Autorità Competente.

Da quanto sopra analizzato, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto, si ritiene non necessaria la VAS per tale



Variante in quanto l'impatto sulle risorse analizzate risulta ininfluenza o positivo trattandosi di una riduzione delle previsioni a fini insediativi. Resta tuttavia la necessità, già ricompresa negli obiettivi del PS ed in particolare nelle strategie del Business Park, della riqualificazione della Zona produttiva esistente de Le Macchie di San Piero, obiettivo che rimane in campo ancor più con il venir meno della predetta previsione del Business Park. A tale scopo la Variante al PS nell'eliminare la previsione del Business Park intende mantenere le condizioni per la riqualificazione della zona esistente e del sistema produttivo comunale anche attraverso il trasferimento in tale zona di manufatti ubicati nei tessuti urbani in modo improprio o lungo i fiumi. A tale scopo nell' esame delle singole risorse sono state ipotizzate alcune direttive e prescrizioni che la variante PS deve fare proprie nel proprio corpus normativo.

## **5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale**

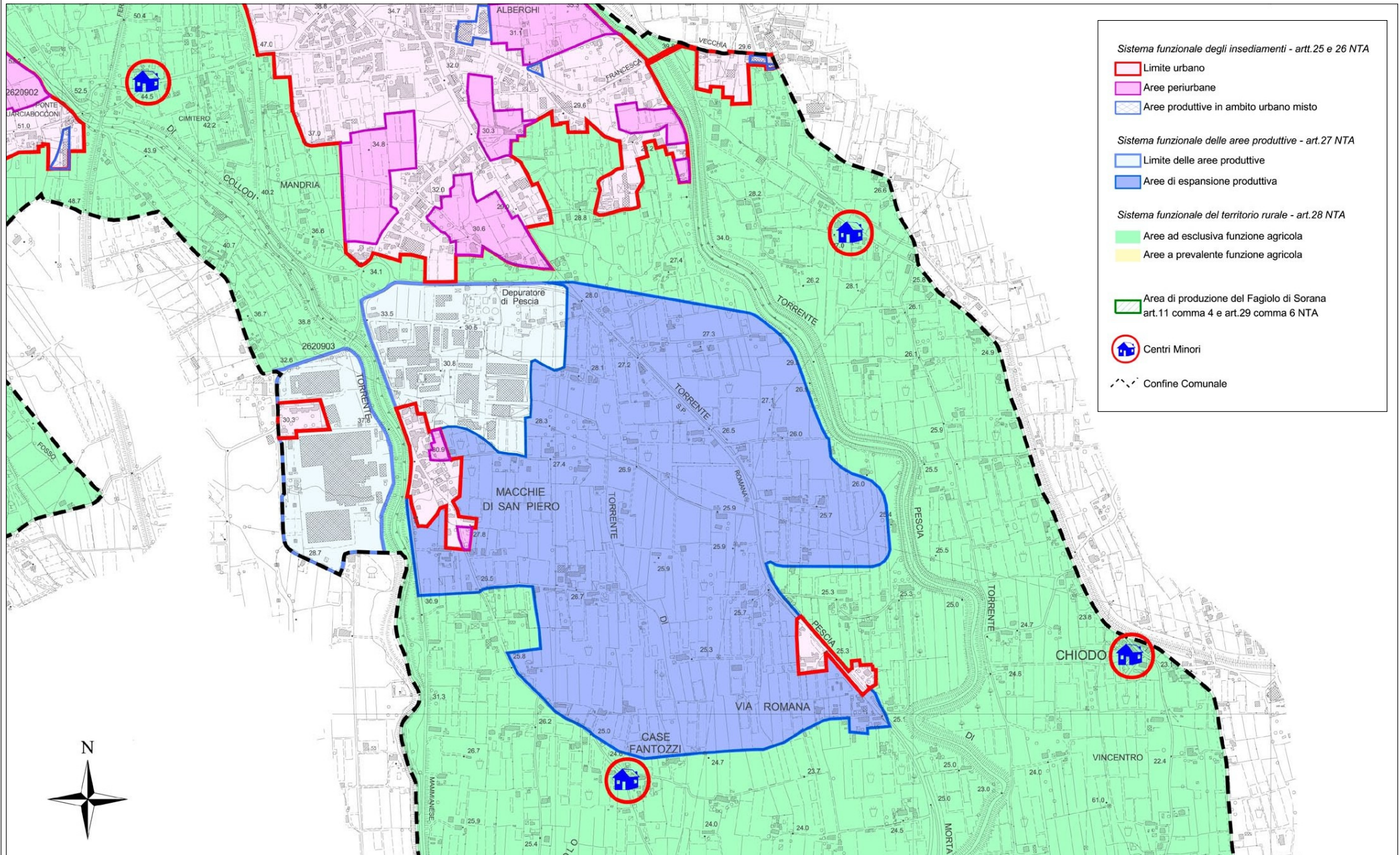
Nell'ambito della redazione della Variante al PS e della Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante deve essere garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 9 e 25 della L.R. 10/2010 ed all'art. 14 del D.Lgs 152/2006.

Per questo motivo vengono di seguito individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati ai quali viene inviato il presente Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al RU ed ai quali viene richiesto in contributo in merito, per i settori di loro competenza:

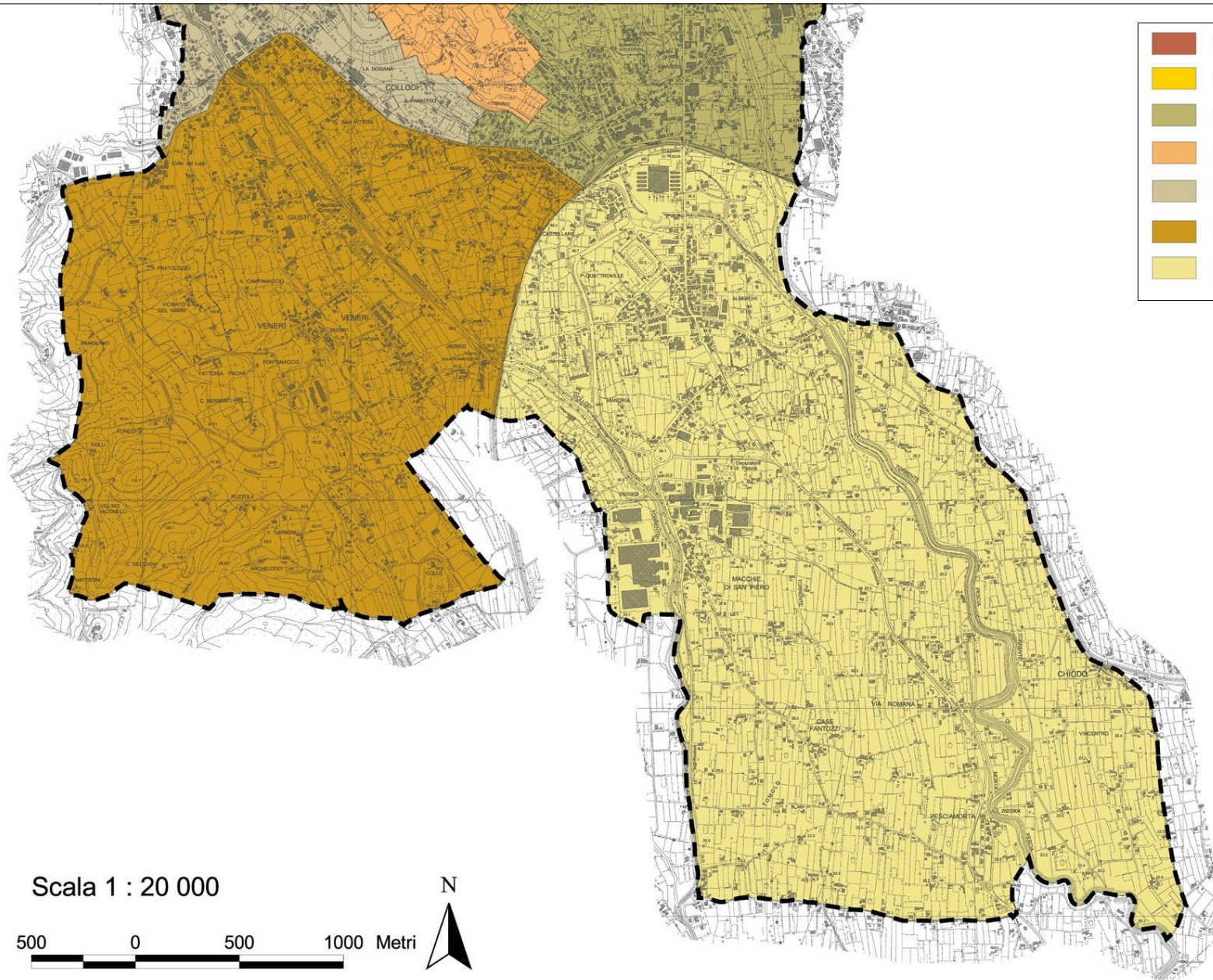
- Regione Toscana – Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali
- Regione Toscana – Ufficio Genio Civile di Pistoia
- Provincia di Pistoia – Settori Ambiente e Urbanistica
- Sovrintendenza ai Beni storici, architettonici e paesaggistici Firenze, Pistoia, Prato
- Autorità di Bacino dell'Arno
- ARPAT – Dipartimento di Pistoia
- ATO Toscana Centro - Rifiuti
- ATO Risorsa idriche
- Vigili del Fuoco di Pistoia
- Comuni confinanti.
- Oltre quanto sopra dovrà essere compito dell'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni, incontri con i politici ed i redattori della Variante, presentazioni pubbliche ecc.








Oltre quanto sopra dovrà essere compito dell'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante PS e possano dare il loro contributo: pubblicazione sul sito web del Comune.

Giugno 2016







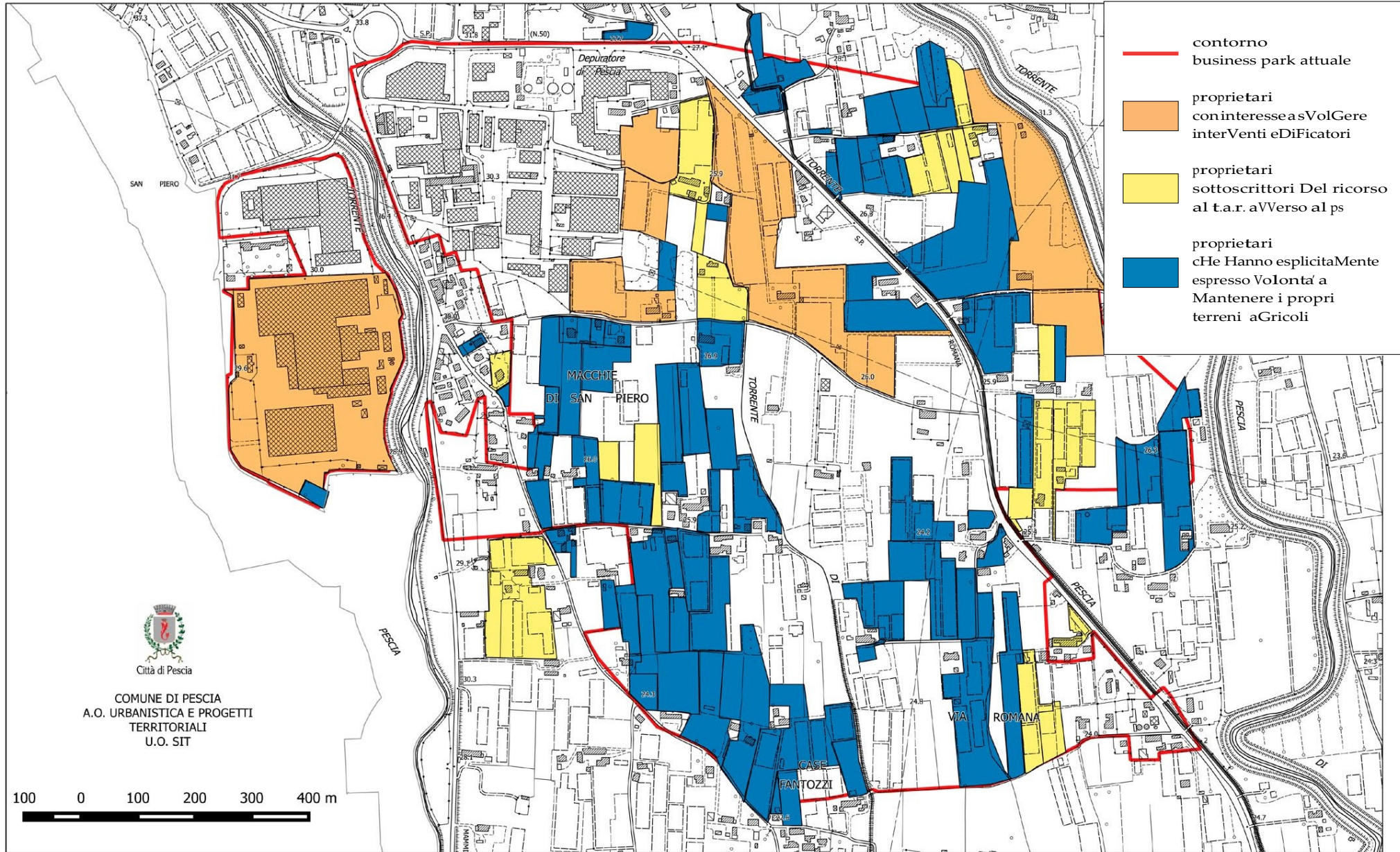
-  Utoe 1 - Castelli ovest - art.56 NTA
-  Utoe 2 - Castelli est - art.57 NTA
-  Utoe 3 - Centro - art.58 NTA
-  Utoe 4 - Colleviti - art.59 NTA
-  Utoe 5 - Collodi - art.60 NTA
-  Utoe 6 - Veneri - art.61 NTA
-  Utoe 7 - Le due pescie - art.62 NTA

Scala 1 : 20 000

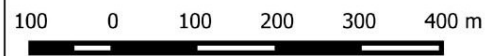
500 0 500 1000 Metri







COMUNE DI PESCIA  
A.O. URBANISTICA E PROGETTI  
TERRITORIALI  
U.O. SIT



AREE INTERESSATE DAL BUSINESS PARK  
RICHIESTE DEI PROPRIETARI DELLE AREE



caratteristici da conservare. Salvo il Circolo ARCI non vi è alcun locale o attività pubblica capace di aggregazione sociale. Vi sono due piccoli "Teatri" (il "Teatro Risorgimento" e il "Teatro Avvenire") in completo abbandono. Il paese è già discretamente servito da un parcheggio che potrebbe esser facilmente ampliato per servire non solo il turismo ma anche il Teatro "L'Avvenire". Con uno specifico *Piano attuativo* (o di Recupero) potrebbero essere consentite le ricostruzioni dei volumi fatti saltare nell'ultimo conflitto mondiale. Ciò incentiverebbe un po' di attività e di impiego di risorse, contribuendo alla rivitalizzazione dell'intero nucleo storico. E' presente un evento turisticamente interessante la corsa motociclistica "Vellano-Macchino" e un circolo ARCI che in collaborazione con il "Lambretta Club", organizza raduni di moto d'epoca.

### **Articolo 27** **IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE**

1. Il PS individua nel sistema funzionale delle aree produttive i principali comparti delle attività manifatturiere, artigianali e terziarie esistenti nel territorio pesciatino. Le attività inserite nel presente sistema costituiscono componente economico, sociale e identitaria del patrimonio territoriale del comune. Oltre alle piccole aree dislocate diffusamente sul territorio costituiscono parte integrante del sistema le zone prevalentemente produttive del Paper Park e del Business Park già facenti parte del sistema territoriale del paesaggio urbano della pianura e riportate anche alla Tav. P01b.
2. Obiettivo prioritario del PS è promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo. Il "*limite delle aree produttive*" che individua il sistema funzionale delle aree produttive è riportato alla Tav. P02a .
3. Le direttive e i criteri generali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - il riordino del sistema della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
  - il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 "Norme di attuazione della L. 36/94". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua

- erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;
- dovrà essere incentivato l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle acque piovane;
  - prevedere la localizzazione dei servizi alle imprese all'interno delle aree produttive anche in relazione alle attività dell'indotto del florovivaismo e del cartario, favorendo nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
  - in conformità a quanto stabilito dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati;
  - negli insediamenti produttivi di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera j) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
  - per gli edifici industriali e artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
  - negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq;
  - la predisposizione di uno specifico studio di dettaglio sulla situazione idraulica, per la zona di Macchie di San Piero, che indichi e prescriva le opere per la messa in sicurezza;
  - il contenimento ed il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, mediante l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
  - protezione e salvaguardia dei nuclei abitati esistenti posti all'interno delle zone prevalentemente produttive o in prossimità delle stesse, mediante la creazione di spazi a verde di filtro ecologico ambientale o fasce di rispetto di inedificabilità assoluta con funzione di protezione dal rumore e polveri



derivanti dai cicli produttivi. Da attuare anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 56 del P.T.C. per gli insediamenti misti;

- le serre ed i vivai posti all'interno del "*limite delle aree produttive*" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi definiti dal presente articolo; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 32 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale delle aree produttive gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree contigue non utilizzate dal Business Park o in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale. Nella definizione di una progettazione urbanistica unitaria del Business Park di cui al successivo comma 5, al fine di salvaguardare le aziende esistenti, saranno consentiti spostamenti e/o accorpamenti di aziende agrarie anche mediante lo scambio perequativo di aree.

4. Per le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del sistema funzionale degli insediamenti gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 e nel rispetto di quanto riportato all'art. 18 del P.I.T. e artt. 56 e 57 del P.T.C., dovranno applicare le seguenti direttive:

- verificare la sostenibilità urbanistica al mantenimento delle attività produttive esistenti; In caso negativo prevedere la rilocalizzazione delle stesse in contesti idonei con previsione di recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
- per gli edifici dismessi o non più utilizzati per attività produttive verificare la possibilità di riutilizzo produttivo anche mediante la limitazione ad insediare attività produttive non rumorose e non moleste; In caso negativo si procede con il recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;
- nei contesti consolidati saranno consentiti ampliamenti e adeguamenti funzionali delle attività esistenti ma nel rispetto delle direttive e dei criteri di cui al comma precedente e dell'art. 25;

5. Sottosistema del Business Park. A questo Sottosistema è affidato buona parte del riequilibrio dell'assetto produttivo dell'economia pesciatina. L'area nel suo complesso comprende la zona produttiva esistente di Macchie di San Piero, che dovrà essere oggetto di una puntuale riorganizzazione urbanistica, e la vasta area del Business Park definita come nuova zona di espansione produttiva. Tale zona di espansione è individuata come area-sistema ai sensi dell'art. 47 comma 7 lettera g) del P.T.C. dove, in modo specializzato, è possibile rilocalizzare le attività produttive del comparto

artigiano-industriale della Valdinievole, garantendone un nuovo sviluppo. Il "Business Park", è una realtà innovativa tendente ad equilibrare il declino della orto – floricoltura e del vivaismo, con l'insediamento di artigianato, macro – artigianato, piccola industria, attività di commercio all'ingrosso, outlet dei fiori e gardens, attività direzionali. Alla base della proposta c'è il concetto di un'area di insediamento nel verde, ove ogni edificio, così come ogni gerarchia di viabilità è connotata da ampie fasce di alberatura in più filari o addirittura con "miniparchi" (pocket – park). Ciò diventa un "dato distintivo, utile anche a ricordare la memoria di preesistenti aree a serra. In tale sottosistema per la sua connotazione di area vasta con forte presenza di verde, è consentito il mantenimento delle residenze esistenti, l'utilizzo e/o lo sviluppo/incremento delle attività agricole e/o florovivaistiche presenti nei terreni non oggetto di sistemazione a "Business Park" nel rispetto degli indirizzi di cui al precedente comma 3. La nuova zona produttiva si attua attraverso specifici progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R.T. 1/2005, o piani complessi di intervento previsti all'articolo 56 della medesima legge. Le aree che in sede di definizione dell'atto di governo del territorio non vengono incluse nella sistemazione urbanistica a "Business Park" devono essere destinate per le attività agricole con i criteri e le disposizioni di cui ai successivi artt. art. 32 e 33.

Alle trasformazioni si applicano i principi della perequazione urbanistica e sono realizzate sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto delle direttive e criteri generali definiti al precedente comma 3, stabilisca:

- regole edilizie unitarie;
  - l'utilizzo di criteri di bioarchitettura e del risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
  - l'utilizzazione di energie rinnovabili;
  - la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e il riciclaggio dei materiali;
  - soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano:
    - inserimento di arredi urbani e vegetazionali;
    - riduzione del fabbisogno idrico ed energetico;
    - riduzione della produzione di rifiuti con riciclo di materiali (compresi gli imballaggi);
6. Sottosistema del Paper - Park: Si tratta del sottosistema produttivo delle cartiere e degli opifici legati alla risorsa acqua. Il PS individua tre distinte aree:
- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Calamari;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Pietrabuona;
  - una posta lungo il torrente "Pescia di Collodi", in prossimità dell'abitato di Collodi;



Gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 dovranno applicare, nel rispetto di quanto all'art. 18 del P.I.T. e degli art. 56 e 57 del P.T.C., le seguenti direttive:

- recupero, valorizzazione e riqualificazione delle cartiere e degli opifici esistenti nei limiti e nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- adeguamento funzionale degli edifici per il mantenimento delle attività produttive esistenti, nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- riconversione degli edifici produttivi non più utilizzati e/o utilizzabili nel rispetto delle indicazioni di cui alle invarianti dell'art. 11;
- recupero, riqualificazione e adeguamento dell'abitato di Calamari. L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna.

**Articolo 28**  
**IL SISTEMA FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE**

1. Il PS, in riferimento alle disposizioni contenute nella L.R.T. 1/2005 e del Titolo IV del PTC, individua le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e le riporta alla Tav. P02a.
2. Il PS in coerenza con le disposizioni del P.T.C., persegue i seguenti obiettivi generali:
  - incrementare la competitività delle attività agricole, sia nel settore del florovivaismo che nelle coltivazioni tradizionali;
  - assicurare la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
  - indirizzare le risorse finanziarie regionali, nazionali e comunitarie, anche attraverso specifici progetti e programmi, alla valorizzazione delle attività agricole e del territorio rurale secondo gli obiettivi e gli indirizzi del P.T.C. e del P.I.T.;
  - valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio potenziando le condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo.
  - rispetto della normativa sull'approvvigionamento idropotabile nelle aree rurali ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L.R.T. n. 1/05.
3. All'interno delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono individuate ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 le seguenti sottozone:
  - le aree a prevalente naturalità diffusa (inserite nelle aree a prevalente funzione agricola);
  - le aree dell'agricoltura tradizionale della collina (inserite nelle aree ad esclusiva funzione agricola);

**Articolo 62**  
**UTOE 7 - LE DUE PESCIE**

1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona di pianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).
2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.
3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo esistente di Macchie di San Piero e la previsione di una nuova area produttiva (Business Park).
4. La previsione caratterizzante di questa UTOE afferisce alla realizzazione della nuova zona produttiva di Pescia il cosiddetto "Business Park". Si tratta di una previsione importante, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, tendente a riequilibrare un'economia che si sta progressivamente spostando dalla mono-valenza vivaistica. Il Regolamento Urbanistico valuterà più precisamente ed esecutivamente, il rapporto con la viabilità esistente, realizzando una "viabilità parallela e specialistica" per il Business Park, evitando di aggravare il traffico sulla rete ordinaria. Il nuovo insediamento potrà essere attuato con un unico progetto/comparto (Piano attuativo) o per sub comparti purché funzionali.
5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:
  - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
  - la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
  - miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
  - risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;
  - nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi;
  - individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione

- informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1;
- la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2;
  - realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna;
  - per il nuclei abitato di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedita ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesso residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale aree sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume;
  - la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37.



**TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCIE - UTOE 7**

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	691,82			
Abitanti attuali	3.956			
Abitanti insediabili previsti dal PS	606			
Abitanti complessivi previsti	4.562			
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	49.500	42.000	7.500	
Commercio m.s.v.	9.000	7.500	1.500	
Turistico ricettiva	1.000	0	1.000	
Direzionale	9.500	8.000	1.500	
Industriale, Artigianale	125.000	125.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000	1.500	
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	47.472	34.023	13.449	
Parcheggi	21.758	9.210	12.548	
Istruzione	17.802	9.454	8.348	
Attrezzature interesse collettivo	7.912	30.186	- 22.274	
<b>Totale</b>	<b>94.944</b>	<b>82.873</b>	<b>12.071</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	7.272	<b>20.721</b>	0	
Parcheggi	3.333	<b>15.881</b>	0	
Istruzione	2.727	<b>11.075</b>	0	
Attrezzature interesse collettivo	1.212	<b>0</b>	21.062	
<b>Totale</b>	<b>14.544</b>	<b>47.677</b>	<b>21.062</b>	

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

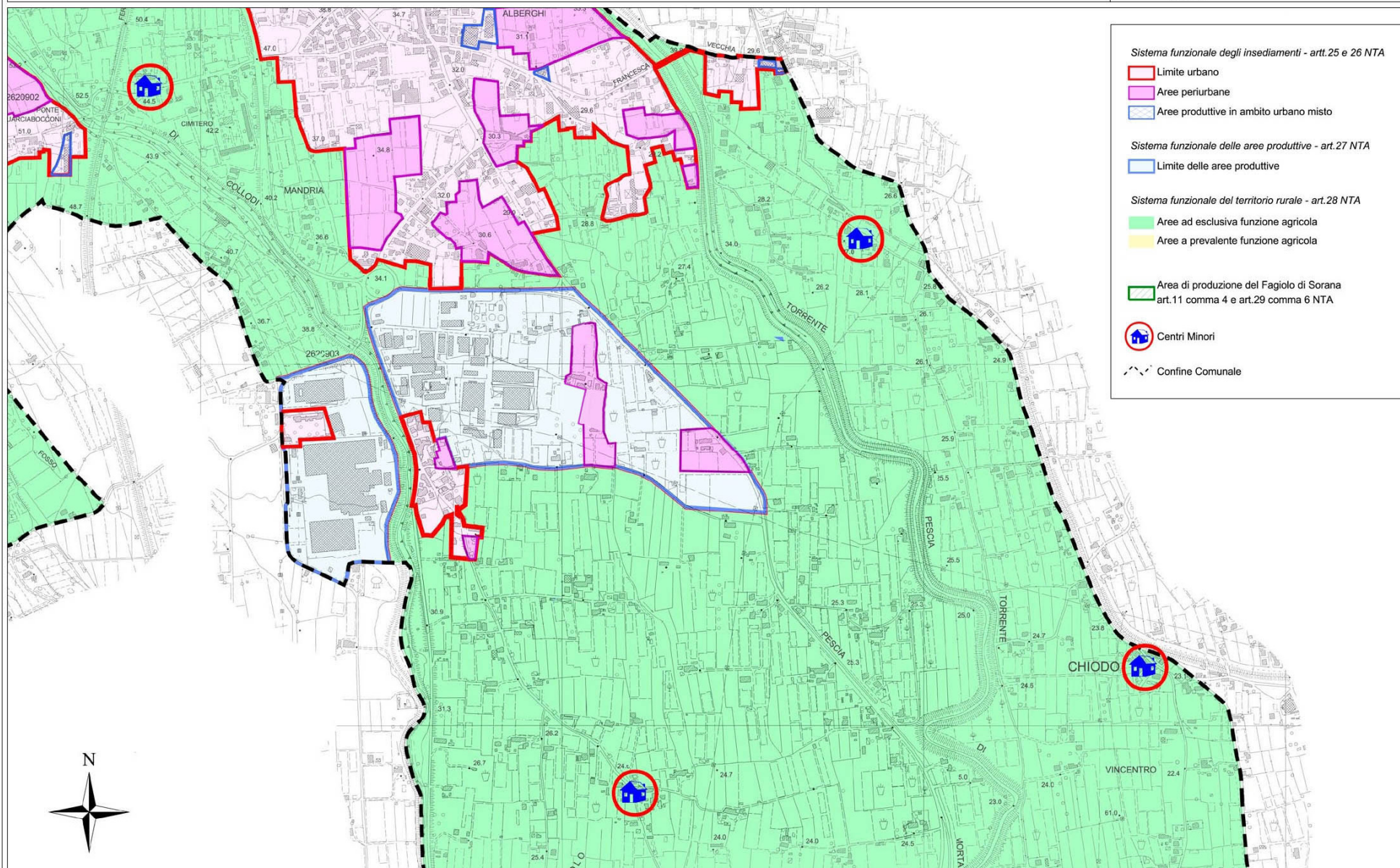
Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).





IPOTESI DI NUOVA VIABILITA' PRINCIPALE A SERVIZIO DELLE AREE PRODUTTIVE





## **Articolo 27**

### **IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE**

1. Il PS individua nel sistema funzionale delle aree produttive i principali comparti delle attività manifatturiere, artigianali e terziarie esistenti nel territorio pesciatino. Le attività inserite nel presente sistema costituiscono componente economica, sociale e identitaria del patrimonio territoriale del comune. Oltre alle piccole aree dislocate diffusamente sul territorio costituiscono parte integrante del sistema le zone prevalentemente produttive del Paper Park e della zona produttiva Macchie di San Piero già facenti parte del sistema territoriale del paesaggio urbano della pianura e riportate anche alla Tav. P01b.

2. Obiettivo prioritario del PS è promuovere la presenza, il consolidamento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività di tipo produttivo. Il “*limite delle aree produttive*” che individua il sistema funzionale delle aree produttive è riportato alla Tav. P02a.

3. *Le direttive e i criteri generali a cui gli atti di governo del territorio devono uniformarsi sono:*

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica delle zone produttive, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti con sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;
  - il riordino del sistema della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione;
  - il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 “Norme di attuazione della L. 36/94”).
- Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali;
- dovrà essere incentivato l'impiego di circuiti per il ricircolo delle acque usate e delle acque piovane;



- prevedere la localizzazione dei servizi alle imprese all'interno delle aree produttive anche in relazione alle attività dell'indotto del florovivaismo e del cartario, favorendo nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- in conformità a quanto stabilito dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati;
- negli insediamenti produttivi di nuova previsione, come indicato dall'art. 70 c. 4 lettera j) del P.T.C., la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità è prevista la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi;
- per gli edifici industriali e artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;
- negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, come previsto dall'art. 70 c. 4 lettera n) del P.T.C., si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq;
- la predisposizione di uno specifico studio di dettaglio sulla situazione idraulica, per la zona di Macchie di San Piero, che indichi e prescriva le opere per la messa in sicurezza;
- il contenimento ed il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, mediante l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la

riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;

- protezione e salvaguardia dei nuclei abitati esistenti posti all'interno delle zone prevalentemente produttive o in prossimità delle stesse, mediante la creazione di spazi a verde di filtro ecologico ambientale o fasce di rispetto di inedificabilità assoluta con funzione di protezione dal rumore e polveri derivanti dai cicli produttivi. Da attuare anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 56 del P.T.C. per gli insediamenti misti;

- le serre ed i vivai posti all'interno del "*limite delle aree produttive*" qualora siano utilizzati per la produzione di aziende agricole dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di definizione degli atti di governo del territorio. Al fini della salvaguardia della produzione agricola le attività potranno essere mantenute se non in contrasto con gli obiettivi definiti dal presente articolo; In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai successivi art. 32 e 33 del sistema funzionale del territorio rurale e del florovivaismo. Qualora il mantenimento dell'attività agricola sia ritenuta incompatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale delle aree produttive gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica saranno subordinati alla delocalizzazione delle strutture e/o delle coltivazioni in aree contigue o in aree di cui al sistema funzionale del territorio rurale.

Nella definizione di una progettazione urbanistica unitaria della zona produttiva di san Piero di cui al successivo comma 5, al fine di salvaguardare le aziende esistenti, saranno consentiti spostamenti e/o accorpamenti di aziende agrarie anche mediante lo scambio perequativo di aree.

4. Per le piccole aree produttive dislocate diffusamente sul territorio e già facenti parte del sistema funzionale degli insediamenti gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 e nel rispetto di quanto riportato all'art. 18 del P.I.T. e artt. 56 e 57 del P.T.C., dovranno applicare le seguenti direttive:

- verificare la sostenibilità urbanistica al mantenimento delle attività produttive esistenti; In caso negativo prevedere la rilocalizzazione delle stesse nell'ambito della zona Macchie di San Piero, di cui al successivo punto 5, destinata alla ricollocazione di aziende del territorio.

con previsione di recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;

- per gli edifici dismessi o non più utilizzati per attività produttive verificare la possibilità di riutilizzo produttivo anche mediante la limitazione ad insediare attività produttive non rumorose e non moleste; In caso negativo si procede con il recupero e/o riconversione del manufatto produttivo con destinazioni compatibili con il contesto urbanistico di appartenenza nei limiti del dimensionamento previsto dal PS;

- nei contesti consolidati saranno consentiti ampliamenti e adeguamenti funzionali delle attività esistenti ma nel rispetto delle direttive e dei criteri di cui al comma precedente e dell'art. 25;

5. Sottosistema della zona produttiva Macchie di San Piero.

A questo sottosistema è affidato buona parte del riequilibrio dell'assetto produttivo dell'economia pesciatina. L'area nel suo complesso comprende la zona produttiva esistente di Macchie di San Piero che dovrà essere oggetto di una funzionale riorganizzazione urbanistica e l'adiacente area posta ad est fra via Ricci e SP50 da utilizzare per la riorganizzazione/riqualificazione del Sistema Produttivo macchie di san Piero con la possibilità di ricollocare in tale zona manufatti e attività produttive poste in contesti residenziali o ambientali di pregio. Tali aree di conversione produttiva si attuano attraverso progetti di trasformazione urbanistica realizzati mediante Piani Attuativi di cui al TIT. V CAPO II della L.R. 65/2014. Le aree che in sede di definizione dell'atto di governo del territorio non vengono incluse nella sistemazione urbanistica dell'area devono essere destinate per le attività agricole con i criteri e le disposizioni di cui ai successivi artt. art. 32 e 33.

Alle trasformazioni si applicano i principi della perequazione urbanistica e sono realizzate sulla base di un progetto unitario che, nel rispetto delle direttive e criteri generali definiti al precedente comma 3, stabilisca:

- regole edilizie unitarie;
- l'utilizzo di criteri di bioarchitettura e del risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
- l'utilizzazione di energie rinnovabili;
- la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e il riciclaggio dei materiali;



- soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano:
  - inserimento di arredi urbani e vegetazionali;
  - riduzione del fabbisogno idrico ed energetico;
  - riduzione della produzione di rifiuti con riciclo di materiali (compresi gli imballaggi);

6. Sottosistema del Paper-Park: Si tratta del sottosistema produttivo delle cartiere e degli opifici legati alla risorsa acqua. Il PS individua tre distinte aree:

- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Calamari;
- una posta lungo il torrente "Pescia di Pescia", in prossimità dell'abitato di Pietrabuona;
- una posta lungo il torrente "Pescia di Collodi", in prossimità dell'abitato di Collodi;

Gli atti di governo del territorio oltre a quanto indicato al precedente comma 3 dovranno applicare, nel rispetto del nuovo PIT/PPR, le seguenti direttive:

- recupero, valorizzazione e riqualificazione delle cartiere e degli opifici esistenti nei limiti e nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- adeguamento funzionale degli edifici per il mantenimento delle attività produttive esistenti, nel rispetto di quanto indicato alle invarianti di cui all'art. 11 ed all'art. 34 del sistema funzionale dei valori paesaggistici;
- riconversione degli edifici produttivi non più utilizzati e/o utilizzabili nel rispetto delle indicazioni di cui alle invarianti dell'art. 11;
- recupero, riqualificazione e adeguamento dell'abitato di Calamari.

L'edificazione di completamento in tali aree è consentita su lotti liberi che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici e al solo fine di ricucire i tessuti esistenti ed arrestare i fenomeni di spopolamento dei centri della montagna.

**Articolo 62**  
**UTOE 7 - LE DUE PESCIE**

1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona di pianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).

2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.

3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo di Macchie di San Piero.

4. Per quanto riguarda la zona produttiva Macchie di San Piero si prevede un ampliamento/riqualificazione della stessa in quanto fortemente carente di funzionalità e qualità urbanistica. L'ampliamento, conseguente alla eliminazione del precedente Business Park, in quanto non più attuabile, ha come scopo primario quello di consentire la riqualificazione della zona esistente, di dotarla dei servizi e degli standard necessari, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, di consolidare un polo produttivo comunale necessario per dare risposte alle attività produttive presenti e per facilitare trasferimenti da altre zone del territorio comunale dove la presenza di impianti produttivi risulta oggi impropria. Lo strumento urbanistico operativo valuterà nel dettaglio le modalità attuative, sicuramente da effettuare con un Piano attuativo convenzionato da suddividere eventualmente in sub comparti purché funzionali.

5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;

- interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;
- la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;
- miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali;
- risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione;
- nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi;
- individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1;
- la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2;
- realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna;
- per il nuclei abitato di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedita ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesso residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale aree sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Lo strumento urbanistico operativo dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume;
- la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37.

**TABELLA RIASSUNTIVA LE DUE PESCEIE - UTOE 7**

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>	
Superficie territoriale dell'Utoe in ettari	691,82
Abitanti attuali	3.956
Abitanti insediabili previsti dal PS	606
Abitanti complessivi previsti	4.562

Dimensionamento del PS:

	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	49.500	42.000		7.500
Commercio m.s.v.	9.000	7.500		1.500
Turistico ricettiva	1.000	0		1.000
Direzionale	9.500	8.000		1.500
Industriale,Artigianale	5.000	5.000		
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	7.500	6.000		1.500

**VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI**

Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente
Verde	47.472	34.023	13.449
Parcheggi	21.758	9.210	12.548
Istruzione	17.802	9.454	8.348
Attrezzature interesse collettivo	7.912	30.186	- 22.274
<b>Totale</b>	<b>94.944</b>	<b>82.873</b>	<b>12.071</b>

**STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI**

Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus
Verde	7.272	<b>20.721</b>	0
Parcheggi	3.333	<b>15.881</b>	0
Istruzione	2.727	<b>11.075</b>	0
Attrezzature interesse collettivo	1.212	<b>0</b>	21.062
<b>Totale</b>	<b>14.544</b>	<b>47.677</b>	<b>21.062</b>

Standards da P.T.C. approvato con D.C.P. 21 Aprile 2009, n° 123, vedi art.68 per un totale di 24.00 mq/ab. da suddividere come segue: verde 12.00 mq/ab., Parcheggi 5.50 mq/ab., Istruzione 4.50mq/ab., Attrezzature interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 9, comma 9, lettera a).

Il dimensionamento indicato come ampliamenti (AMPL) è vincolato per l'adeguamento igienico sanitario/bonus volumetrici delle unità abitative esistenti; in caso di esaurimento della superficie indicata in tabella si potrà attingere alla quota parte destinata alle nuove costruzioni (NC). In caso di esaurimento della superficie destinata al recupero si potrà attingere da quella per le nuove costruzioni (NC).