



Città di Pescia

# 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  
Comune di Pescia*

### PROCEDIMENTO VERIFICA ASSOGGETABILITÀ A V.A.S.

Soggetto Proponente:  
**Arch. Anna Maria Maraviglia**

Autorità Procedente:  
**Consiglio Comunale  
Comune di Pescia**

Autorità Competente:  
**Commissione Paesaggistica  
Comune di Pescia**

### SINDACO

**Oreste Giurlani**

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Paolo Cecconi**

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

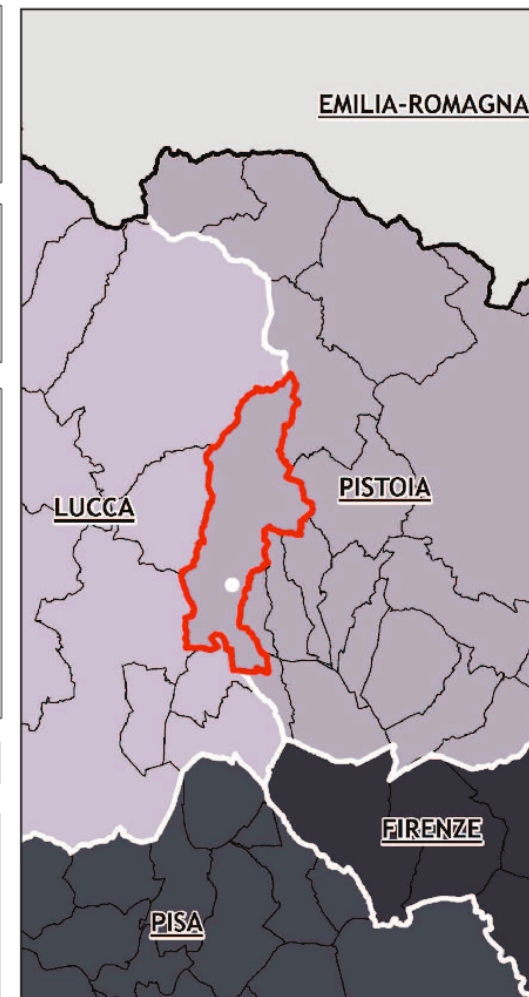
**Arch. Anna Maria Maraviglia**

### GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

**Dott.ssa Stefania Baldi**

Data: ottobre 2016

**ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI**





## 1 - Iter procedurale della Variante al PS

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

### FASE I

L'Amministrazione Comunale in data 28.07.2016 con D.G.C. n.72 ha avviato il procedimento di redazione della Variante al PS approvando il Documento di Avvio 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

A seguito di ciò il Responsabile del Procedimento ha richiesto agli Enti e ai soggetti interessati dalla Variante al PS i pareri, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento. Tale documento è stato inoltrato contemporaneamente al Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla stessa Variante PS redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.e i.. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha attivato forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti prima della adozione della Variante P.S.

### FASE III

Nei tempi stabiliti sono pervenuti al Comune n. 6 contributi, prevalentemente finalizzati alla Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante PS in quanto, assieme all'Atto di Avvio del Procedimento come dispone la L.R. 65/2014 art. 17, è stato inviato anche il Documento Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante stessa ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010:

- ARPAT -prot.2016/00031282: si ritiene non necessario assoggettare la variante a VAS, tuttavia si suggerisce di valutare se eventuali dispersioni di inquinanti in grado di contaminare suolo e sottosuolo possano essere prevenute o arginate in tutto o in parte mediante accorgimenti diversi dall'impermeabilizzazione di aree esterne e parcheggi.
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio - prot. 2016/00031285: non si esprime alcun contributo in quanto l'area di variante non è di competenza dell'Autorità di Bacino del Serchio.
- Comando Prov. Vigili del Fuoco - prot. 00030943: si segnala, in particolare per la zona industriale esistente, l'importanza di prevedere dove possibile idranti UNI 70 per i rifornimenti dei mezzi VV. FF; le prestazioni idrauliche per tali mezzi devono essere non inferiori a 300 litri minuto per almeno 90 minuti.
- Provincia di Pistoia - prot. 2016/00031607: non si riscontrano profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con il PTC, né con i piani e programmi di settore o con gli atti di programmazione provinciale.

In riferimento alle problematiche ambientali la provincia non può esprimersi sulla verifica di assoggettabilità VAS in quanto non più competente a seguito della Legge Del Rio.

- Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - prot.2016/00031662: non si ritiene necessario

assoggettare a VAS la Variante PS. Si suggerisce di porre attenzione a eventuali ritrovamenti archeologici durante l'effettuazione di lavori di trasformazione e di adottare le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in caso di ritrovamenti suscettibili di interesse archeologico.

- Acque spa Servizi Idrici e Depurazione - prot. 2016/00030129: si ravvisa nei contenuti della variante una notevole diminuzione di superficie edificabile e di conseguenza una diminuzione della previsione dei futuri fabbisogni idrici e reflui da trattare.

### FASE IV

Con il presente atto viene adottata da parte del Consiglio Comunale la Variante al PS priva del Rapporto Ambientale VAS in quanto la Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui ai punti precedenti ha dato esito negativo, come si evince dal parere espresso dall'Autorità competente per la VAS stilato nella seduta del 24.10.2016.

La presente fase si conclude con la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione della presente Variante al PS sul BURT da parte del Responsabile del Procedimento della Variante PS.

### FASE V

A conclusione del periodo di pubblicazione della Variante PS vi sarà l'esame delle osservazioni alla Variante al PS da parte del Responsabile del Procedimento della Variante al PS ed estensore della stessa e dell'Amministrazione Comunale; successivamente l'estensore della Variante al PS effettuerà le eventuali modifiche alla Variante PS conseguenti alle osservazioni: il Consiglio Comunale approverà le controdeduzioni alle eventuali Osservazioni e invierà 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 controdedotte 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 verrà definitivamente approvata dal Consiglio Comunale. Successivamente avverrà la pubblicazione sul BURT della Variante al P.S.

## 2 - Obiettivi e contenuti della Variante al P.S.

### *Previsioni del Piano Strutturale vigente*

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 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 variante al PS vigente*

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

- a) Dopo l'approvazione del PS si è manifestata una forte opposizione di molti proprietari delle aree inserite nella previsione del "Business Park", in particolare di quelle poste a sud di Via Ricci e a nord della SP 50, a dare attuazione ad una tale previsione, rendendo pertanto difficile l'attuazione la stessa.
- 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, quando 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). 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 - Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e dell'art.20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR**

La presente Variante al PS è stata avviata dal Comune di Pescia in data 28.07.2016 con D.G.C. n.72. Con la suddetta delibera è stato approvato il Documento di Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, contenente gli obiettivi della Variante e il Quadro conoscitivo di riferimento di pianificazione sovraordinata (PIT/PPR), oltre ad un esame preliminare delle risorse ambientali coinvolte dalla Variante, ripreso e approfondito nel contestuale Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS di cui al successivo paragrafo 3.

Il Documento di cui sopra è stato inviato agli enti territoriali interessati dalla Variante al PS ai quali è stato 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.

Nel Documento di Avvio si è fatto particolare riferimento agli Obiettivi di Qualità e alle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 05 "Valdinievole e Valdarno Inferiore", all'interno delquale è ricompreso il Comune di Pescia.

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 degli Obiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso delle Schede d'Ambito n. 5.

Relativamente al documento di avvio inviato agli enti interessati alla Variante non sono pervenuti contributi significativi, infatti i 6 contributi sopracitati si riferiscono in particolare al Rapporto Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS, e pertanto si ritiene che le valutazioni preliminari contenute nel Documento di Avvio relativamente al rispetto della Disciplina del PIT/PPR, possano essere assunte dalla presente Variante come valutazioni definitive, salvo il parere della conferenza paesaggistica di cui all'art. 20 e 21 della Disciplina del 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 valutazioni di coerenza della variante e le 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 pianura, 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 ineditificati 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.*

1.3 - 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.*

1.4 - 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.*

1.5 - 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.*

1.6 - 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 al PS recepisce la seguente prescrizione: la riorganizzazione/riqualificazione della zona di Le Macchie di San Piero deve essere finalizzata a migliorare l'inserimento della zona produttiva, fortemente ridimensionata, nel contesto paesaggistico della piana, soprattutto con l'inserimento di barriere verdi perimetrali.*

#### 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*

2.1 - 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 Business Park favorisce il perseguimento degli obiettivi contenuti nella direttiva, tuttavia la Variante recepisce la seguente prescrizione: i territori agricoli non più interessati dalla espansione produttiva devono essere coltivati, deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore e devono essere eliminate tutte le fonti di inquinamento delle falde dovute alla coltivazione florovivaistica.*

2.2 - 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 podereale;

- 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.*

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruttivo 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 perfluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue rive, 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.*



Dall'esame delle suddette Direttive la Variante fa proprie in particolare la direttiva 1.6 e 2.1, trasformandole in prescrizioni urbanistiche della Variante al PS da recepire nelle NTA del PS artt.27 e 62.

#### **4 - Documento Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s. m. e i.**

Preliminarmente alla adozione della presente Variante al PS e contestualmente all'Avvio del Procedimento della stessa, in data 28.07.2016 con D.G.C. n.72 è stato approvato il Documento Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS e lo stesso Documento è stato inviato agli enti sopra citati assieme al Documento di Avvio. Nel Documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS si è fatto particolare riferimento alle risorse ambientali coinvolte dalla Variante con una serie di valutazioni che sono state condivise dagli enti interpellati ai fini dei contributi, tanto che gli stessi hanno escluso la necessità della Valutazione ambientale. VAS, come si evince dalla analisi dei contributi di cui al paragrafo 1.

In particolare le risorse coinvolte dalla Variante al PS sono:

##### *Suolo-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'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.

##### *Suolo -Pericolosità geomorfologica*

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park prossime alla zona industriale esistente pericolosità geomorfologica bassa G1. 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.

##### *Suolo-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'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.

##### *Suolo-Pericolosità sismica*

Il PS vigente attribuisce alle aree del Business Park una pericolosità sismica locale media S2. 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.

##### *Acqua-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 subordina 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 comunque prescrive 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.

##### *Acqua-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 o intervento diretto convenzionato e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. Inoltre la Variante prescrive e incentivare il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.

##### *Acqua-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 o con intervento diretto 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 impone e incentiva 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.

##### *Aria- 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 sono subordinate al miglioramento complessivo delle emissioni in atmosfera dovuto dalle attività insediabili. La Variante al PS fornisce 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.

#### *Energia-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 sono 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.

#### *Clima acustico- 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 sono subordinate al rispetto di tutte le normative vigenti da parte delle attività insediabili. La Variante al PS impone 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.

#### *Rifiuti-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 sono subordinate alla creazione di spazi o isole ecologiche per il deposito temporaneo dei rifiuti industriali

#### *Infrastrutturazione per la mobilità-Accessibilità e parcheggi per la sosta*

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 sono subordinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie sia per le nuove aree che per quelle esistenti; in particolare la variante si pone 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 - Conclusioni**

La presente Variante al PS non è assoggettabile a VAS , per cui essa può essere adottata senza procedura di VAS come si evince dal verbale della Autorità competente VAS del 20.10.2010; tuttavia dal punto di vista ambientale la Variante PS recepisce alcune prescrizioni relative alle singole risorse contenute nel Rapporto preliminare VAS e riportate nella presente relazione al paragrafo 4. Per quanto concerne la verifica di coerenza con il PIT/PPR vengono recepite nelle NTA del PS le Direttive definite al paragrafo 3 ai punti 1.6 e 2.1. Tali direttive e prescrizioni saranno comunque recepite nell'ambito del nuovo Piano Operativo in corso di redazione ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

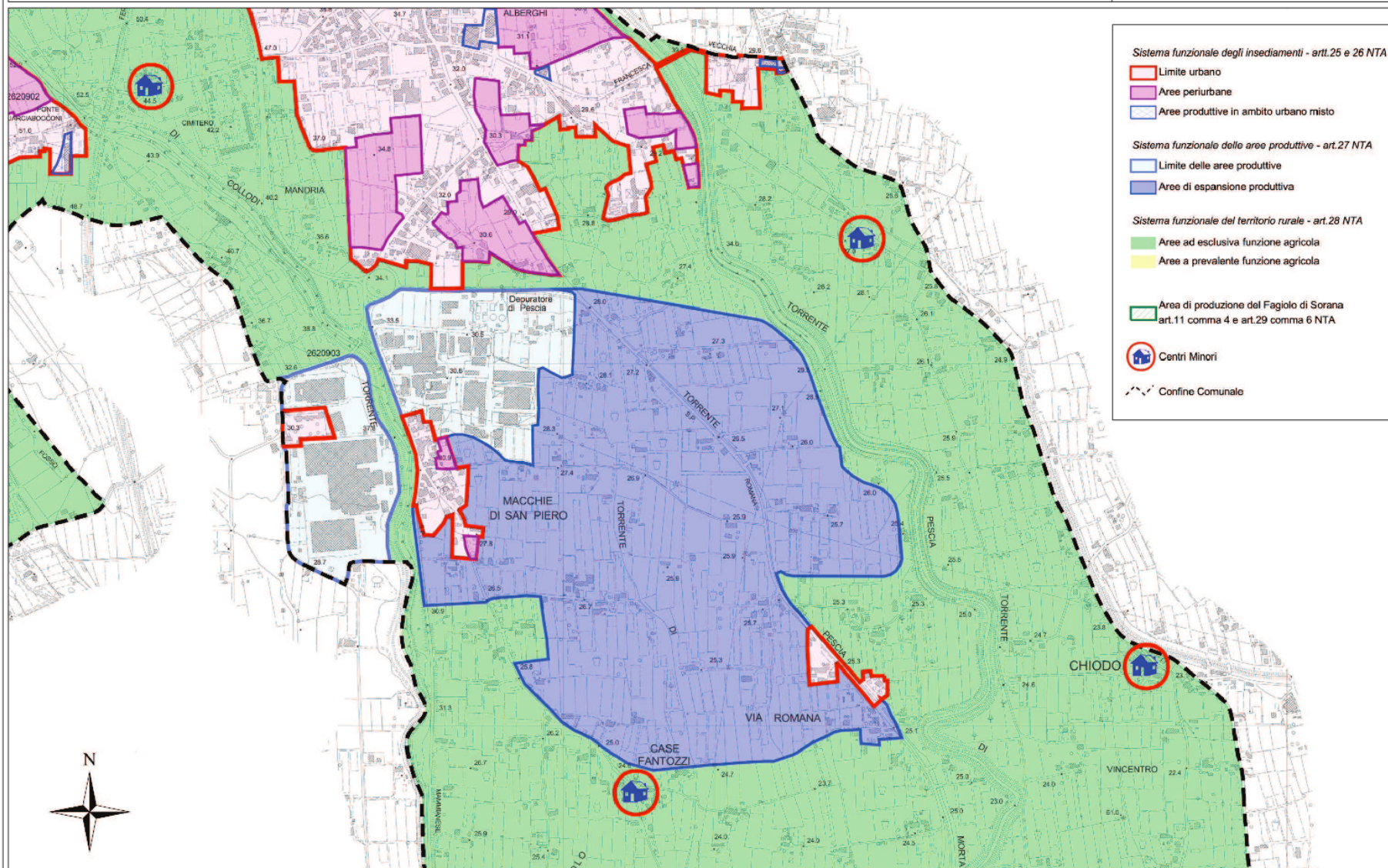
### **ALLEGATI**

#### **STATO ATTUALE:**

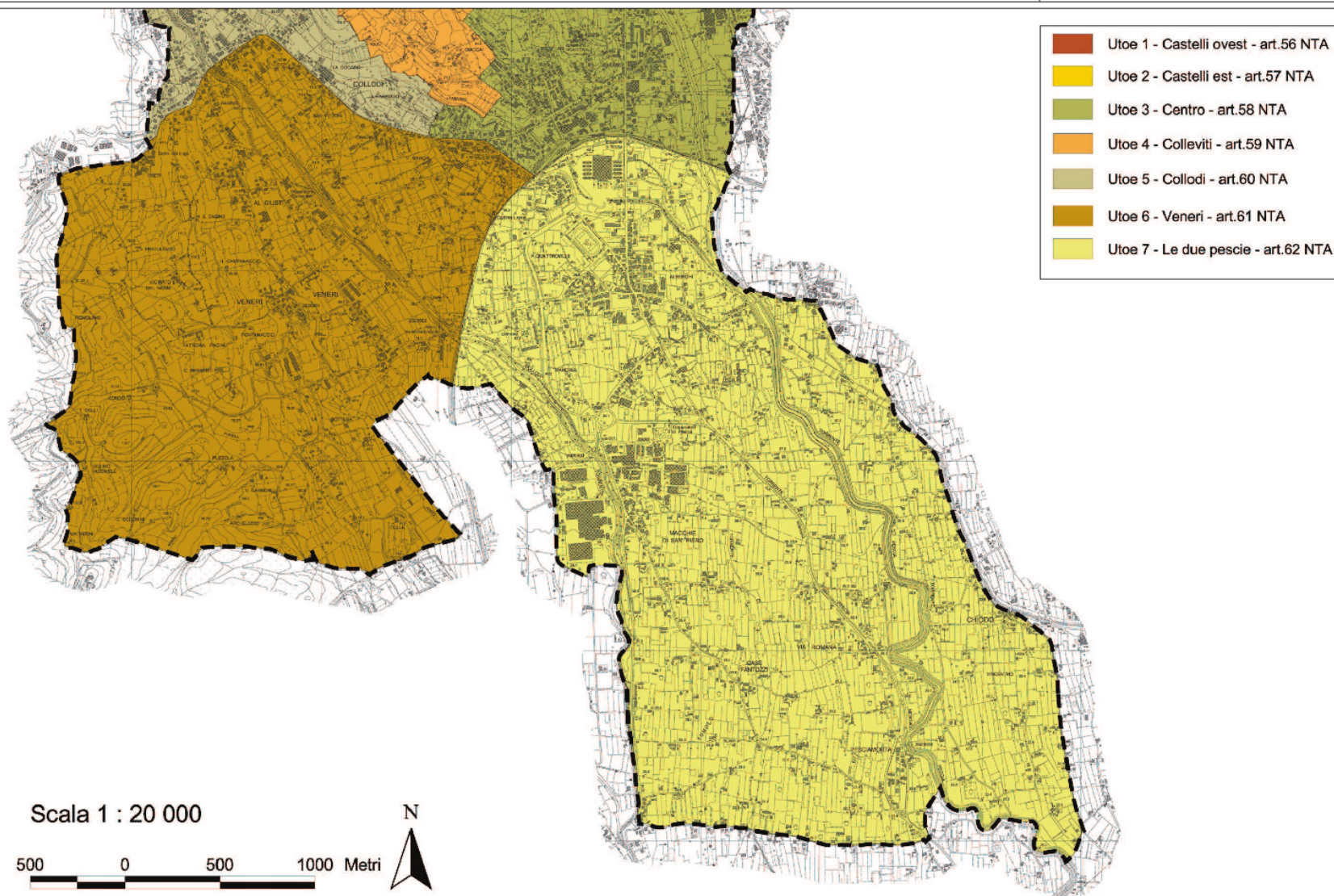
- TAV P02A: Il sistema Funzionale degli insediamenti e il sistema funzionale delle attività produttive
- TAV. P12- L'insieme delle UTOE
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione - art. 27 e art. 62

#### **STATO MODIFICATO:**

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







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 essere 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

53

- 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

54

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 edifici 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 P.T.C., 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 compartimenti 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

128

- 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.

129

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

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI	
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:				
	TOT	NC	AMPL	REC
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	

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>

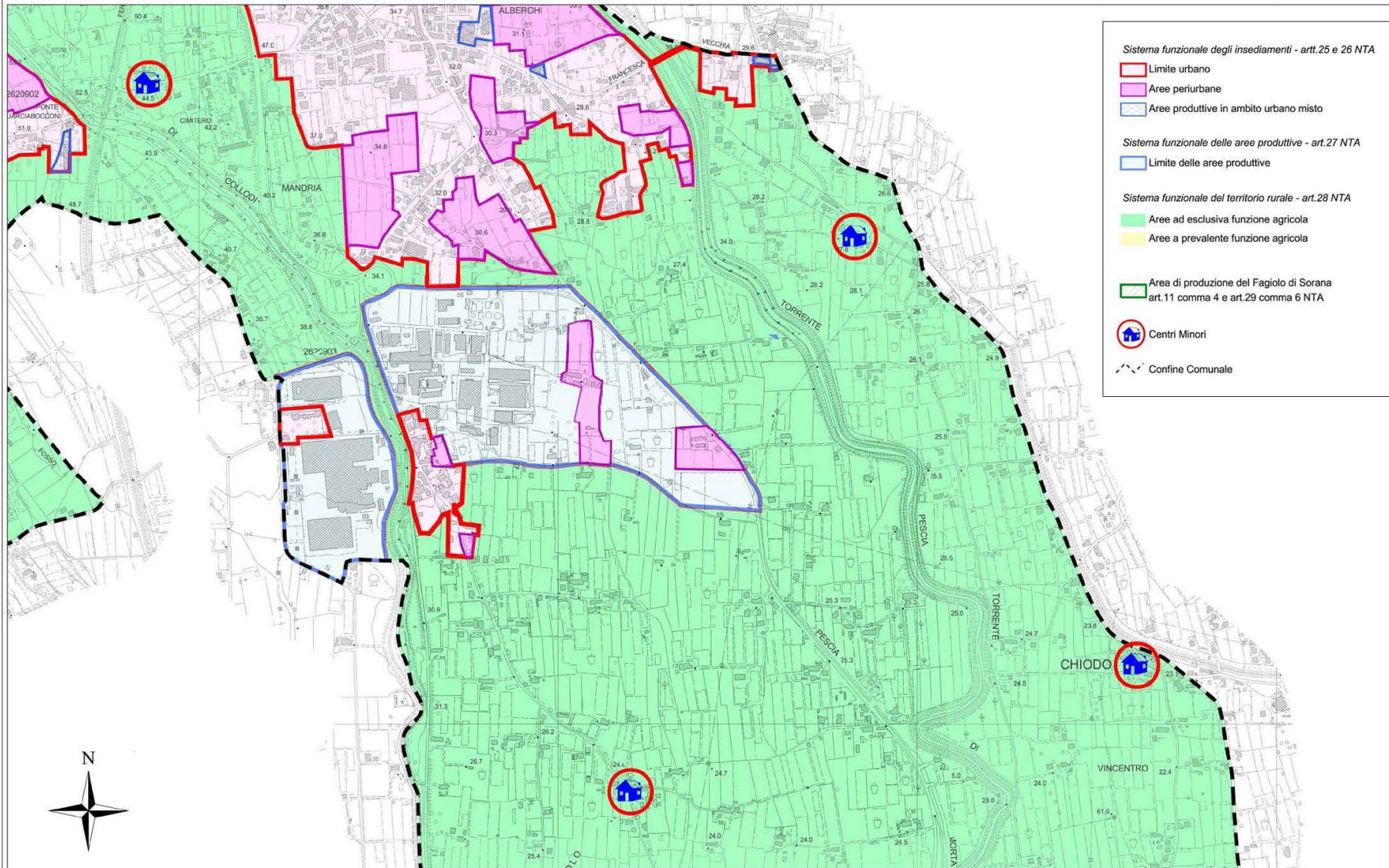
**STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI**

Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus
Verde	7.272	20.721	0
Parcheggi	3.333	15.881	0
Istruzione	2.727	11.075	0
Attrezzature interesse collettivo	1.212	0	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).



## 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. 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, stabilisce:

- 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 riutilizzo 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);
- la riorganizzazione/riqualificazione della zona di Le Macchie di San Piero deve essere finalizzata a migliorare l'inserimento della zona produttiva, fortemente ridimensionata, nel contesto paesaggistico della piana, soprattutto con l'inserimento di barriere verdi perimetrali (PIT/PPR - Scheda d'Ambito 5 – Obiettivo 1 – Direttiva correlata 1.6).

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.

- i territori agricoli non più interessati dalla espansione produttiva devono essere coltivati, deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore e devono essere eliminate tutte le fonti di inquinamento delle falde dovute alla coltivazione florovivaistica (PIT/PPR - Scheda d'Ambito 5 – Obiettivo 2 – Direttiva correlata 2.1).

6. Prescrizioni ambientali:

- Acque superficiali: la riqualificazione/riorganizzazione della zona produttiva Macchie di San Piero deve essere subordinata al rispetto di un elevato livello di permeabilità delle aree scoperte e deve essere ricostituito e mantenuto in efficienza il reticolo minore all'esterno dell'area interessata dalle trasformazioni.

- Acquedotto: la riqualificazione/riorganizzazione della zona produttiva Macchie di San Piero deve essere subordinata al miglioramento complessivo della rete acquedottistica esistente da effettuarsi con piano attuativo convenzionato o intervento diretto convenzionato e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. Deve essere incentivato il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.

- Smaltimento liquami: la riqualificazione/riorganizzazione della zona produttiva Macchie di San Piero deve essere subordinata al miglioramento complessivo della rete fognaria esistente da effettuarsi con piano attuativo convenzionato o con intervento diretto convenzionato e secondo le indicazioni tecniche dell'ente gestore della risorsa. Per quanto concerne le acque pluviali, deve essere previsto 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: l'ampliamento/riqualificazione della zona produttiva Macchie di San Piero deve essere subordinata al miglioramento complessivo delle emissioni in atmosfera dovuto dalle attività insediabili.

-Fabbisogno energetico: l'ampliamento/riqualificazione della zona Macchie di San Piero deve essere subordinata 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: l'ampliamento/riqualificazione della zona Macchie di

San Piero è subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti da parte delle attività insediabili. 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: l'ampliamento/riqualificazione della zona Macchie di San Piero è subordinata alla creazione di spazi o isole ecologiche per il deposito temporaneo dei rifiuti industriali

-Accessibilità e parcheggi per la sosta: l'ampliamento/riqualificazione della zona produttiva Macchie di San Piero è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture necessarie sia per le nuove aree e per quelle esistenti; in particolare la variante si pone 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.

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

ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI	
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:				
	TOT	NC	AMPL	REC
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	20.721	0
Parcheggi	3.333	15.881	0
Istruzione	2.727	11.075	0
Attrezzature interesse collettivo	1.212	0	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).