



COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE

finalizzata all'ampliamento del parcheggio pertinenziale del Supermercato Esselunga di Pescia oltre ad un modesto ampliamento della struttura, e all'adeguamento di una parte della viabilità al contorno (Via Campolasso) e all'attuazione di un'area già destinata a parco pubblico in prossimità del Fiume Pescia

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 P. R. G. del Comune di Pescia (PT)

finalizzata all'ampliamento del parcheggio pertinenziale del Supermercato Esselunga di Pescia oltre ad un modesto ampliamento della struttura, e all'adeguamento di una parte della viabilità al contorno (Via Campolasso) e alla attuazione di un'area già destinata a parco pubblico in prossimità del Fiume Pescia.

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.....	1
2. Obiettivi e contenuti della Variante al P.R.G.....	3
3. Quadro Conoscitivo di riferimento: il PIT/PPR.....	4
4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali	7
5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati.....	9

ALLEGATI CARTOGRAFICI E TESTUALI

- STATO ATTUALE:

- TAV 21: PESCIA CENTRO – Alberghi
- Inquadramento su ortofoto dell'area oggetto di Variante
- Inquadramento cartografico dell'area oggetto di Variante
- Inquadramento catastale dell'area oggetto di Variante
- Planimetria di progetto con ampliamento di Via Campolasso
- Planimetria di progetto Esselunga
- Protocollo di Intesa

- STATO MODIFICATO:

- -TAV 21: PESCIA CENTRO – Alberghi

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 P.R.G.;
- f) L'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

La Variante al P.R.G. 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 P.R.G. 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 P.R.G. i pareri, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS della presente Variante 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 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 P.R.G.

FASE IV

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

FASE V

Esame delle osservazioni alla Variante al P.R.G. e di quelle più specificatamente di carattere ambientale relative al Rapporto Ambientale VAS, se presente, da parte del Responsabile del Procedimento della Variante al P.R.G. . L'estensore della Variante al P.R.G. 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 controdedotte le osservazioni e svolta la conferenza paesaggistica di cui alla Fase V, 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 P.R.G.

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

2. Obiettivi e contenuti della Variante al P.R.G.

Pescia è dotata di Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 108 del 30.12.1999 e di Piano Strutturale approvato ai sensi della ex L.R. n.1/2005 con D.C.C. n. 4 del 31 gennaio 2012 . E' in corso di redazione il nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014.

Recentemente il Comune di Pescia con D.C.C. n. 108 del 18/12/2015 ha approvato una Variante al P.R.G. anticipatrice del RU/PO , che ricomprende al proprio interno anche l'ampliamento del supermercato Esselunga posto nel centro di Pescia all'intersezione di Via Marconi con Viale Garibaldi; a seguito di tale variante in data 15/04/2016 è stato richiesto da parte della proprietà La Villata Spa il Permesso a Costruire per l'ampliamento del Supermercato Esselunga, previsto dalla Variante suddetta.

Con D.C.C. n. 109 del 18/12/2015 il Comune di Pescia ha approvato inoltre una Variante al PS con la quale è stata aggiornata la pericolosità idraulica a monte della ferrovia Firenze-Pistoia-Viareggio; grazie a tale ridefinizione è stato possibile prevedere l'ampliamento suddetto.

Essendo oggi la proprietà entrata in possesso anche delle aree adiacenti ad est del supermercato, in parte classificata zona E2 (Agricola di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica: mq. 4.500) ed in parte zona B3 (residenziale di completamento: mq. 290) e volendo ampliare le aree a parcheggio per il supermercato ed

effettuare un modesto ampliamento dello stesso con la realizzazione di un porticato di uso pubblico prospiciente il parcheggio, la stessa ha chiesto alla Amministrazione Comunale di effettuare una variante al PRG per trasformare la zona B3 e la zona E2 in zona FBe al fine di ampliare il parcheggio pertinenziale esistente e per ampliare leggermente la SUL della struttura stessa (mq. 362 recuperando a commerciale la edificabilità residenziale della zona B3): in tal modo oltre ad ampliare il parcheggio pertinenziale per migliorare l'offerta di posti auto per gli utenti e migliorare l'arredo urbano delle aree esterne alla struttura commerciale si viene a creare anche un porticato ad esso prospiciente ad uso pubblico, che in base alle norme vigenti non costituisce SUL ma solo Superficie Coperta.

A fronte di tale richiesta la proprietà si è resa disponibile a realizzare il verde pubblico già destinato a parco lungo il fiume Pescia , per il quale è necessario riapprovare la destinazione urbanistica essendo decaduto il vincolo d'esproprio e a ampliare la strada di Campolasso che dal nuovo parcheggio si ricollega a nord con viale Garibaldi; a tale scopo in data 5 maggio 2016 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa fra Comune e proprietà La Villata Spa per la contestuale realizzazione di queste due opere pubbliche, previa acquisizione da parte del Comune delle relative aree.

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 Obbiettivi 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 PRG deve pertanto tenere di conto egli Obbiettivi 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 PRG , 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 al PRG non produce nuovo consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato , consentendo peraltro di migliorare la dotazione di servizi e di spazi pubblici all'interno dello stesso.

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 non è interessata dalla Variante in oggetto.

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 PRG è finalizzata alla riqualificazione di una parte del centro urbano di Pescia con la dotazione di nuovi parcheggi di uso pubblico, di un parco pubblico, del miglioramento della viabilità pubblica, di nuove opere di arredo urbano in adiacenza a strutture di servizio commerciale, creando al contempo le condizioni per ricostituire varchi verso il fiume e il sistema collinare a nordest.

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 non è interessata dalla Variante in oggetto.

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 presente direttiva non è interessata dalla Variante in oggetto

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 presente direttiva è ampiamente verificata in quanto il modesto ampliamento del supermercato e la realizzazione di un porticato ad uso pubblico sul lato est della struttura commerciale completa migliorandolo architettonicamente il prospetto est della stessa, creando peraltro, attraverso il nuovo porticato, una relazione interno-esterno con la parte destinata a parcheggio, anch'essa migliorata nelle sue componenti arboree e paesaggistiche.

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 presente direttiva è verificata in quanto la Variante proposta consente di attuare un parco pubblico lungo il fiume Pescia ben accessibile dal nuovo parcheggio del supermercato e attraverso

l'ampliamento della Via di Campolasso anche dal Viale Garibaldi: il parco migliora le connessioni ecologiche con le altre componenti ecologiche presenti lungo il fiume.

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 presente direttiva è verificata in quanto la Variante proposta consente di attuare un parco pubblico lungo il fiume Pescia ben accessibile dal nuovo parcheggio del supermercato e attraverso l'ampliamento della Via di Campolasso anche dal Viale Garibaldi: il parco migliora le connessioni ecologiche con le altre componenti ecologiche presenti lungo il fiume.

2.3 - 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 PRG , tuttavia i temi trattati nella direttiva sono presenti anche lungo il corso del fiume Pescia e la presente Variante con la creazione del parco pubblico lungo il fiume Pescia favorisce il rispetto della direttiva .

4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali

La verifica sulle risorse ambientali interessate dalla presente Variante faranno riferimento a quanto già analizzato e verificato in occasione della variante al PRG del 2015, tuttavia qui si elencano le problematiche che interessano la variante in oggetto che trovano risposta più esaustiva anche nel Documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS della variante, parallelo e collegato al presente Documento di Avvio.

1) Pericolosità idraulica

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità idraulica diversificata, molto elevata (I.4a: per TR < 30 anni) nella maggior parte delle aree destinate a parcheggio e parco pubblico, ed elevata in una piccola parte del parco (L3: Tr > 30 anni e < 200).

La variante al PS 2015 ha modificato, previo studio di approfondimento idraulico, sia la pericolosità idraulica che la Fattibilità a monte della ferrovia Firenze-Pistoia-Viareggio; in base a tale studio la pericolosità idraulica risulta essere I.2 e la Fattibilità idraulica 2. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità idraulica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

2) Pericolosità geomorfologica

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità geomorfologica bassa G1, ed una Fattibilità 1. La Variante al PRG 2015 ha confermato la pericolosità geomorfologica G1 e una Fattibilità 1.

L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità geomorfologica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

3) Pericolosità sismica locale

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità sismica locale media S2. La Variante PRG 2015 ha confermato la pericolosità sismica locale S2 e una Fattibilità 2. L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale la pericolosità sismica locale in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

4) Acque superficiali

L'area oggetto di Variante è interessata da fossi del reticolo idraulico minore di campagna trattandosi di area agricola periurbana inserita all'interno del tessuto urbano. La Variante al PRG trasformando parte di tali aree in parcheggio pertinenziale del Supermercato esistente deve prevedere una riorganizzazione funzionale dei sistemi di smaltimento delle acque di superficie garantendo comunque attraverso pavimentazioni drenanti una adeguata permeabilità del suolo in aggiunta alle aree destinate a verde di arredo e al parco pubblico. La Variante dovrà prescrivere di ricostituire una efficiente regimazione del reticolo minore all'esterno dell'area interessata dalle trasformazioni.

5) Acquedotto

Trattandosi di ampliamento di aree pertinenziali ad una struttura di servizio commerciale non vi è carico aggiuntivo sulla risorsa oltre a quello già previsto nella Variante del 2015 e nel Permesso a Costruire del 2016.

6) Smaltimento liquami

Per quanto concerne lo smaltimento dei liquami neri la Variante non aggiunge carico urbanistico sulla risorsa oltre a quello già previsto dalla variante del 2015, mentre per quanto concerne lo smaltimento delle acque pluviali la variante introduce nuovo impatto grazie all'aumento delle aree destinate a parcheggio, che dovrà essere risolto con un efficiente e idoneo sistema di reti nel sottosuolo da convogliare in apposite cisterne di raccolta per il riutilizzo delle acque per l'irrigazione dei piazzali e del verde di arredo, previa depurazione delle acque di prima pioggia.

7) Inquinamento atmosferico

La variante non aggiunge carico urbanistico sulla risorsa trattandosi di ampliamento di parcheggio pertinenziale di struttura commerciale già autorizzata. L'aumento dei posti auto ed una migliore fluidità del

traffico in entrata ed in uscita dalle aree del supermercato anche grazie al miglioramento della viabilità pubblica al contorno, oltre all'aumento delle aree a verde , contribuiscono a ridurre l'inquinamento atmosferico nella zona. In ogni caso la qualità dell'aria della zona dovrà essere periodicamente monitorata.

8) Fabbisogno energetico

La variante non aumenta il fabbisogno energetico oltre a quello già previsto dalla variante del 2015.

9) Inquinamento acustico

Il Comune di Pescia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n° 40 del 24/07/2012: l'area oggetto di variante nella configurazione del PRG è definita in classe IV " Aree di intensa attività umana": rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali". La variante al PRG è compatibile con la classificazione già data dal PCCA vigente.

10) Produzione e smaltimento di rifiuti urbani

La variante al PRG aumentando le superfici a parcheggio pertinenziale non incide sostanzialmente sull'aumento della quantità dei rifiuti solidi urbani della struttura commerciale , già previsti e quantificati nella variante del 2015; i rifiuti aggiuntivi sono quelli della pulizia del parcheggio e dei piazzali ,la cui raccolta è sufficientemente soddisfatta dal sistema di raccolta già previsto per la struttura commerciale.

11) Infrastrutturazione per la mobilità

Da questo punto di vista la variante introduce elementi sicuramente migliorativi sul sistema di mobilità, sia con l'ampliamento della via di Campolasso, sia con l'aumento dei posti auto da 359 a 464 , posti auto che, pur privati, hanno anche un uso pubblico con effetti positivi su tutto il sistema di sosta urbano.

5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati

Nell'ambito della redazione della Variante al PRG 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.

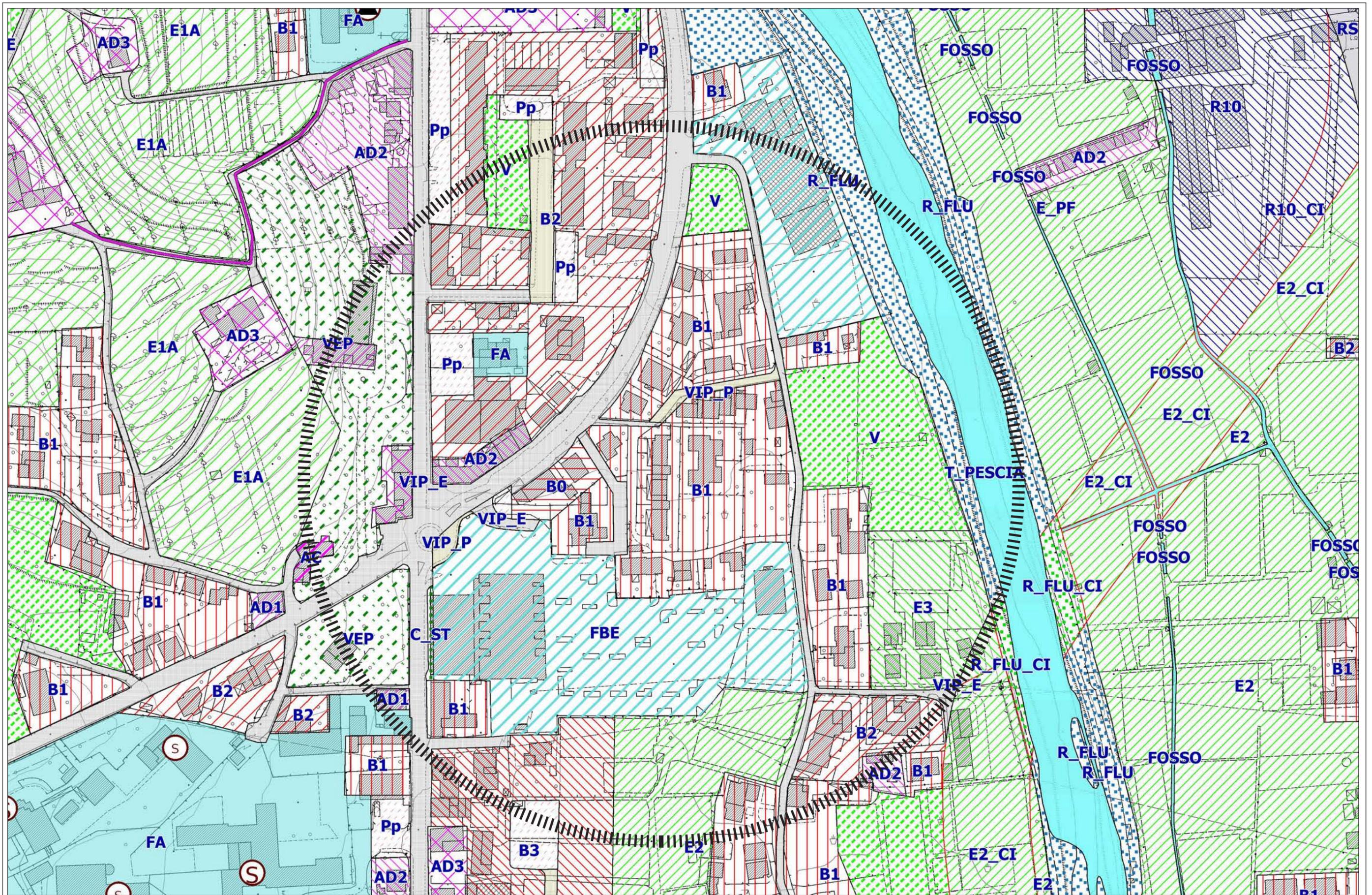
Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione come definito al precedente Cap. 1, in accordo con il Responsabile del Procedimento.

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



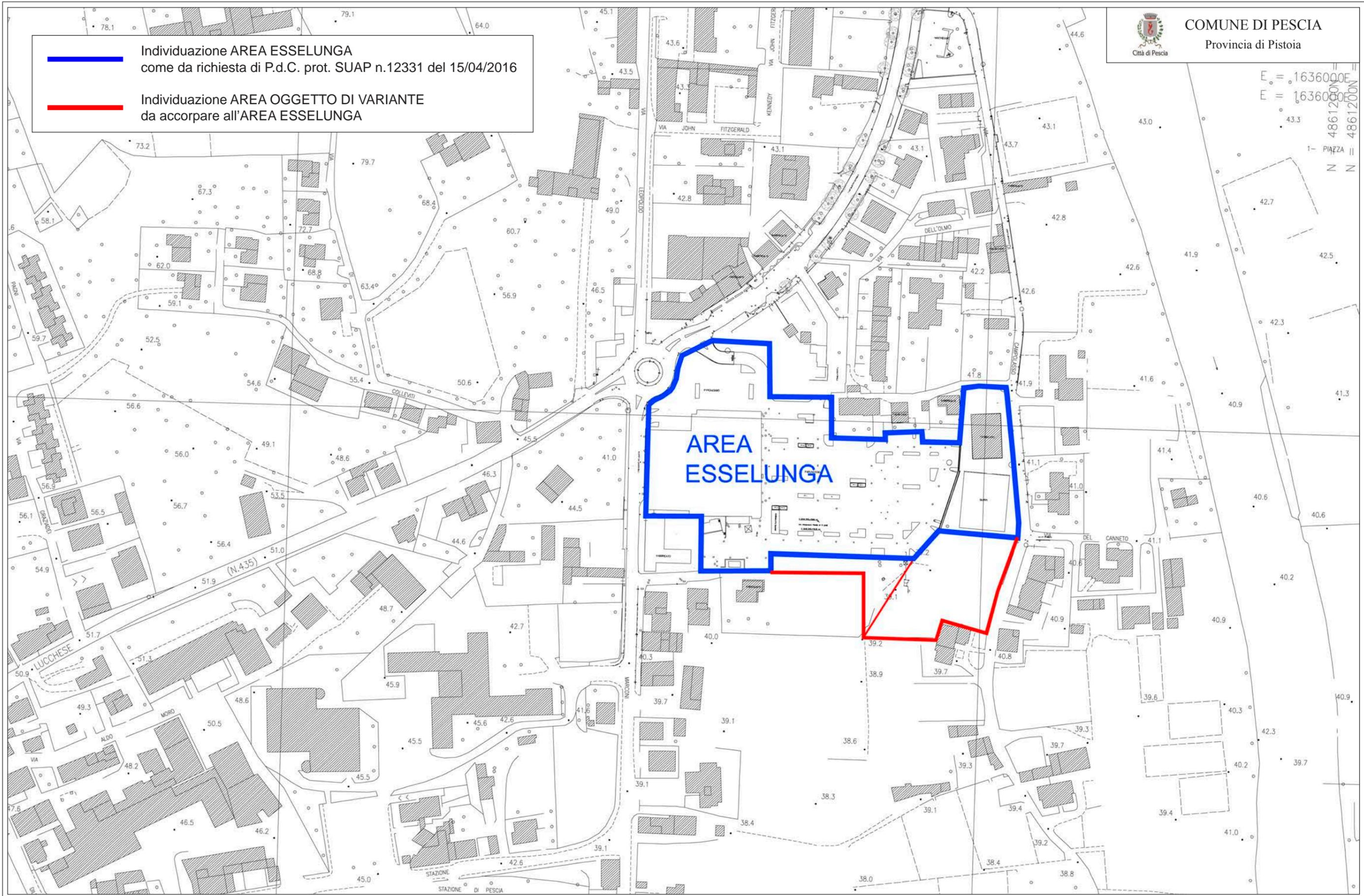
ESTRATTO CARTOGRAFICO P.R.G. COMUNALE - STATO ATTUALE

TAV 21 - PESCIA CENTRO - Alberghi - SCALA 1:2.000



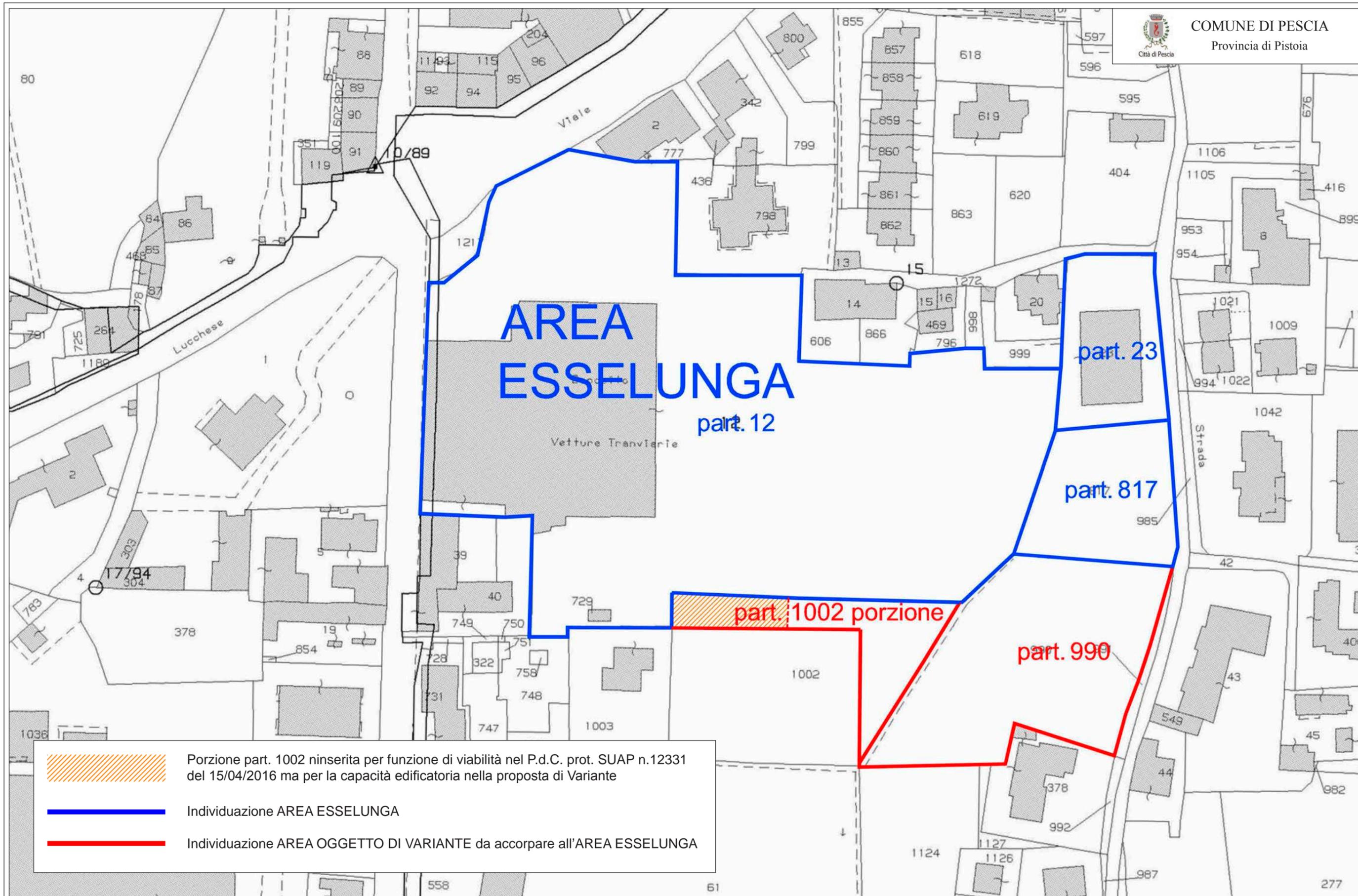
 Individuazione AREA ESSELUNGA
come da richiesta di P.d.C. prot. SUAP n.12331 del 15/04/2016

 Individuazione AREA OGGETTO DI VARIANTE
da accorpate all'AREA ESSELUNGA



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

SCALA 1:2.000



INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

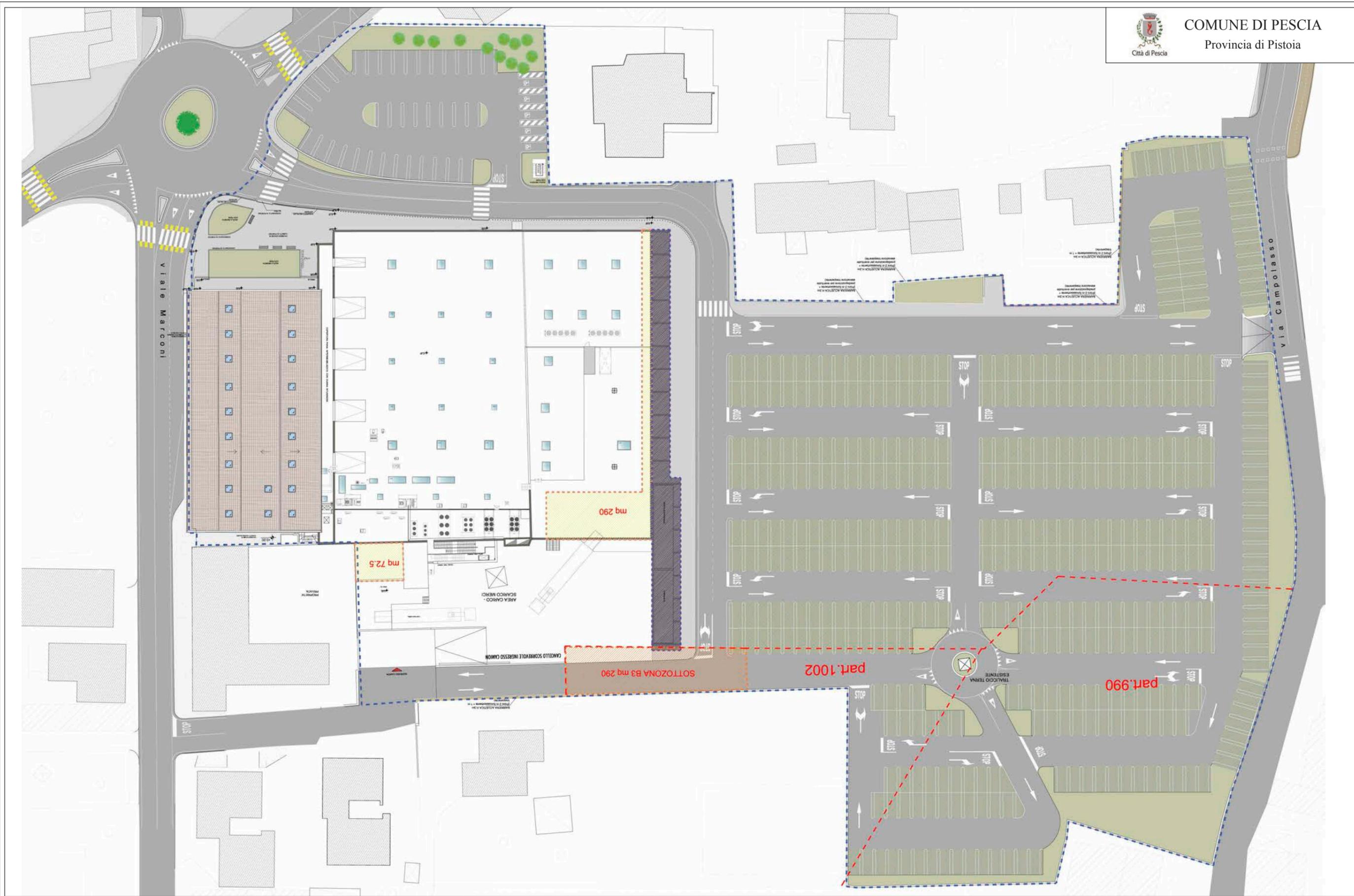
SCALA 1:1.000



COMUNE DI PESCIA
Provincia di Pistoia



INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE



PLANIMETRIA DI PROGETTO ESSELUNGA

Protocollo di Intesa

L'anno 2016 il giorno 5 maggio in Pescia presso la Casa Comunale

fra

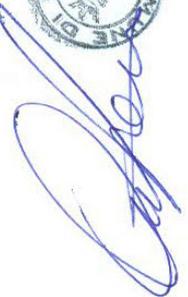
il **Comune di Pescia** con sede in Pescia, Piazza Mazzini n. 1 rappresentato dal Sindaco pro-tempore Cav. Oreste Giurlani il quale agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale

e

La Villata S.p.A. Immobiliare di Investimento e Sviluppo, Società per Azioni con unico socio con sede legale in Milano, via Vittor Pisani 20, numero di iscrizione al registro imprese di Milano, partita Iva e codice fiscale 05046780960, capitale sociale Euro 45.000.000,00 (quarantacinquemilioni/00), iscritta al n° 1791969 del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Milano in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Maggioni Giovanni, nato a Milano il 3 agosto 1938 e domiciliato per la carica presso la sede legale della società, di seguito denominata anche "La Villata",

premesse

- che il Comune di Pescia ha recentemente completato l'iter della variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli artt. 15, 16, 17, 18 della legge regionale 1/2005 quale anticipatrice del regolamento urbanistico per il rilancio delle attività commerciali, del turismo e per incentivare il recupero degli edifici esistenti già oggetto di PR;
- che nell'ambito di tale variante La Villata a seguito della deliberazione n. 108 del 18/12/2015 del Consiglio Comunale di Pescia ha legittimato il titolo per richiedere permesso abilitativo destinato all'ampliamento della superficie lorda e della superficie di vendita della propria grande struttura commerciale con acquisizione di nuove aree destinate a parcheggio privato pertinenziale della clientela così come meglio identificato nella scheda Caso 9 A;
- che in forza di apposito compromesso La Villata ha acquisito la disponibilità di un'area di circa 1.100 mq. (porzione di quanto identificato al catasto terreni del Comune di Pescia al foglio di mappa n° 96, particella



n° 1002) confinante con l'area di sua proprietà la cui destinazione urbanistica è in parte E2 (agricola di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica) e in parte classifica B3 (residenziale di completamento), così come indicate, rispettivamente come 1/A e 1/B nella planimetria allegata (all. 1);

- che in forza di un secondo compromesso La Villata ha acquisito la disponibilità di un'ulteriore area di circa 3.400 mq. (identificata al catasto terreni del Comune di Pescia al foglio di mappa n° 96, particella n° 990), anch'essa confinante con la sua proprietà la cui destinazione è interamente agricola E2, così come indicata Area 2 nella planimetria allegata (all. 1);
- che il Comune di Pescia ha disposto nei propri strumenti urbanistici vigenti la previsione di realizzare un parco urbano attrezzato per il tempo libero in fregio alla Via di Campolasso di circa 7.500 mq. e che il Comune metterà a disposizione le aree di sua proprietà necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche;
- che le opere oggetto del presente protocollo rientrano comunque nei piani di sviluppo urbanistico previsti dalla pianificazione comunale ed hanno il preminente scopo del perseguimento del pubblico interesse generale ;



Tutto ciò premesso, tra le parti così come sopra rappresentate

Si conviene

1) Premessa

Le premesse costituiscono presupposto delle intese tra le parti e formano parte integrante e sostanziale del presente protocollo di intesa unitamente ai provvedimenti e agli atti ivi richiamati, seppur non allegati, dei quali le parti dichiarano di aver preso visione e comunque di ben conoscere;

2) Varianti urbanistiche sulle aree oggetto di compromesso da parte di La Villata.

La Villata ha presentato formale istanza di variante urbanistica: in relazione alle aree 1/A e 2 così come meglio identificate nella planimetria allegata (all.1) e di cui alla premessa, al fine di modificare la destinazione urbanistica di tali aree per poter realizzare dei parcheggi privati pertinenziali di superficie da destinare all'utilizzazione da parte degli utenti del supermercato gestito da Esselunga

s.p.a., mentre in relazione all'area I/B così come meglio identificata nella planimetria allegata (all.1) e di cui alla premessa al fine di poter trasferire le potenzialità edificatorie dell'area sopra indicata corrispondenti sulla base dell'indice già assegnato a circa 400 mq nella propria struttura commerciale, al fine di migliorare il progetto di ampliamento già asseverato dalla deliberazione n. 108 del 18/12/2015 del Consiglio Comunale e conseguentemente poter realizzare una copertura delle zone di scarico delle merci e poter ricomporre, allargandolo leggermente, il fronte del fabbricato;

3) Progettazione e realizzazione dei lavori di ampliamento della Via di Campolasso

La Villata si dichiara disponibile a redigere a propria cura e spese progetto esecutivo ed a mettere a disposizione del Comune di Pescia le risorse economiche necessarie per gli espropri e la realizzazione dei lavori di allargamento della Via di Campolasso.

La Villata pertanto sottoporrà all'Amministrazione Comunale una perizia di stima dei costi per le espropriazioni necessarie per la realizzazione della nuova viabilità sulla via di Campolasso, contestualmente al progetto esecutivo dell'opera che verrà condiviso tra le parti e conseguentemente approvato dall'Amministrazione Comunale.

All'avvenuto esito positivo di quanto sopra La Villata si impegna a garantire la copertura economica del costo degli espropri e della realizzazione della nuova viabilità, comunque fino all'importo massimo che risulterà all'esito della perizia di stima che le parti concorderanno, mediante il rilascio di fidejussioni bancarie a prima richiesta.

Il progetto esecutivo potrà prevedere anche la realizzazione dell'opera per lotti in modo da poter conseguentemente ridurre proporzionalmente, mano a mano che i singoli lotti vengono realizzati, la suddetta garanzia fideiussoria.

Il Comune di Pescia a sua volta provvederà in conseguenza del progetto esecutivo di modifica della viabilità della Via Campolasso ad attivare le eventuali necessarie varianti urbanistiche e contestualmente ad apporre i vincoli di esproprio alle aree di privati, la cui ablazione è necessaria alla realizzazione dell'opera così come progettata;



4) Progettazione e realizzazione del Parco Urbano di circa 7.500 mq (settemilacinquecento) in fregio a Via di Campolasso

La Villata si dichiara disponibile a redigere a propria cura e spese progetto esecutivo e a mettere a disposizione del Comune di Pescia le risorse economiche necessarie per gli espropri e per la realizzazione del Parco Urbano attrezzato, già urbanisticamente previsto, nell'area in fregio alla Via di Campolasso, comunque fino all'importo massimo che risulterà dalla perizia di stima che le parti concorderanno.

La Villata pertanto sottoporrà all'Amministrazione Comunale una perizia di stima dei costi per le espropriazioni necessarie per la realizzazione del Parco Urbano, contestualmente al progetto esecutivo che verrà condiviso tra le parti e conseguentemente approvato dall'Amministrazione Comunale.



All'avvenuto esito positivo di quanto sopra La Villata si impegna a garantire la copertura economica del costo degli espropri e della realizzazione del Parco Urbano attrezzato comunque fino all'importo massimo che risulterà dalla perizia di stima che le parti concorderanno, mediante il rilascio di fideiussione bancaria a prima richiesta.

Il progetto esecutivo potrà prevedere anche la realizzazione dell'opera per lotti in modo da poter conseguentemente ridurre proporzionalmente, mano a mano che i singoli lotti vengono realizzati, la suddetta garanzia fideiussoria.

Il Comune di Pescia a sua volta provvederà in conseguenza del progetto esecutivo di realizzazione del Parco Urbano attrezzato ad apporre i vincoli di esproprio alle aree dei privati la cui ablazione è necessaria alla realizzazione dell'opera così come prospettata.

5) Utilizzo residui

In riferimento al residuo di euro 52.918,38 dovuto dal Comune di Pescia a Villata S.p.A. relativo alla indennità definitiva e omnicomprensiva, inerente la procedura di esproprio per la realizzazione dei lavori di "PIANO NAZIONALE DI SICUREZZA STRADALE Azioni prioritarie anno 2003 – "Sistemazione e messa in sicurezza mediante rotatoria della intersezione stradale tra la S.R. 435 LUCCHESE e la SP N. 3 MAMMIANESE SUD in località Casacce", di cui al decreto n° 229 del 30.04.2007 e successiva accettazione da parte della Villata spa

del 19.03.2008, acquisita in atti in data 26.03.2008 prot. gen. n° 7500, le parti concordano che il Comune di Pescia verserà tale residuo alla società nei tempi che saranno concordati fra le parti in sede di convenzione definitiva e la Villata S.p.A. si impegna ad utilizzare tale somma per la realizzazione di opere pubbliche concordate con l'Amministrazione comunale, sempre in sede di convenzione. Le parti concordano che con tale versamento si conclude, di fatto, la procedura espropriativa suddetta, impegnandosi per questo a sottoscrivere, nei tempi e nei modi da convenire, il relativo contratto di cessione bonaria in sostituzione del decreto di esproprio. Tutte le spese contrattuali e di frazionamento catastale delle aree, resteranno a carico del Comune di Pescia.

6) Varianti Urbanistiche

Il Comune di Pescia procederà, per quanto ciò sia compatibile con le normative vigenti, all'elaborazione di proposta delle varianti urbanistiche previste dal presente protocollo d'intesa da presentare al Consiglio Comunale in modo da dare seguito a tutto quanto dettagliato al punto 2) che precede, mediante procedimento semplificato, tenuto conto che gli elementi ordinatori preminenti delle opere hanno carattere di pubblica utilità e che gli interventi della parte privata presentano una non significativa rilevanza di carico e impatto urbanistico. L'approvazione di tali varianti urbanistiche da parte del Consiglio Comunale è condizione essenziale e necessaria affinché La Villata si impegni a dare seguito a quanto sopra esposto ai punti 3), 4) e 5).



7) Convenzione

Le parti si impegnano reciprocamente all'esito della sottoscrizione del presente atto a stipulare una convenzione, come sarà approvata dal Consiglio comunale in sede di varianti come descritte nei punti 2) e 6), che formalizzi giuridicamente le intese esplicitate nel presente protocollo in modo da regolamentare in dettaglio procedure, tempi ed obblighi da assumere sia reciprocamente, sia verso terzi, se necessario.

Le parti danno reciprocamente atto che il presente protocollo costituisce un'intesa e non ha valore contrattuale, essendo tutto subordinato all'effettiva approvazione da parte del Consiglio Comunale e degli organi competenti, come da disposizioni di legge in materia.

