

L'area ex Pallavicini a Pistoia: la versione dei comitati

Nei giorni scorsi il Comune di Pistoia ha adottato la variante urbanistica di un'area importante per la città, l'area ex Pallavicini, in cui all'esistente Centro commerciale "Panorama" sarebbero affiancati nuovi volumi commerciali e residenze che potrebbero compromettere il già precario equilibrio della zona.

Innanzitutto sottolineiamo che **il comitato e i residenti dell'area non sono stati coinvolti** dall'Amministrazione in nessun percorso di partecipazione. L'unico incontro è avvenuto, su esplicita richiesta del Comitato area ex Pallavicini, con la dirigente dell'Ufficio urbanistica. Il Comitato ha espresso preoccupazione per le scelte di questa amministrazione e **totale contrarietà al progetto proposto**. La partecipazione, sulle problematiche del territorio, non può essere gestita in forma di mera comunicazione delle scelte fatte, deve **lasciare spazio ai contributi dei cittadini** che chiedono risposte per migliorare la vivibilità della nostra città.

La variante adottata dall'amministrazione Bertinelli per completare l'assetto dell'area ex Pallavicini avviene a circa **tre anni dalla scadenza del precedente piano urbanistico**, con il quale sono stati edificati ben 48.000 mq. di superficie. Rispetto alla edificazione prevista (71.000 mq.), **23.000 mq. circa non sono stati realizzati** dalla proprietà dell'area in quanto non più interessata e forse perché economicamente non più remunerativi.

Ad oggi è stato costruito il Centro commerciale "Panorama", il Pallavicini Center, un distributore di carburante, residenze, nonché la sistemazione di alcune aree a parcheggi e viabilità interna ed esterna di collegamento.

Le società titolari del diritto ad edificare non hanno completato l'edificazione delle previste attività commerciali senza superficie di vendita. A partire dal 2014, anno di scadenza del piano, queste previsioni sono decadute e nessun diritto può essere accampato su di esse. Ormai è come se non fossero mai esistite.

Pertanto non sono corrette le affermazioni della Giunta e dei suoi sodali quando affermano che "gli indici edificatori sono passati da 22.000 a 1.900 mq." con relativa riduzione del consumo di suolo. A fronte di nessuna previsione edificatoria attuale, **con**

questa variante si costruiscono edifici per una Superficie Utile Lorda (SUL*) di 6.202 mq., di cui ben 4.800 mq. sono destinati a superficie commerciale di vendita. Pur non esistendo alcuna posizione debitoria nei confronti del piano precedente, agli immobili già esistenti se ne aggiungeranno altri con destinazioni molto discutibili nonché con un **aumento della già pesante congestione di tutta la zona.**

In base a quale bisogno espresso dalla cittadinanza è prevista la realizzazione di tanti metri quadri di commercio? La popolazione è stata interpellata?

Nell'area ex Pallavicini attualmente è presente un centro commerciale di notevoli dimensioni, con una superficie vendibile di circa 8.000 mq. (Panorama e negozi annessi). Con questa variante si aggiungono altri 4.800 mq. di superficie commerciale di vendita (sono esclusi gli alimentari), con un **incremento di oltre il 50% della superficie di vendita già esistente.** È come se, in termini di potenzialità commerciale e di capacità attrattiva, si aggiungesse a quanto già esiste un altro centro "Panorama" (senza galleria commerciale). Non dimentichiamo anche che la **previsione di concentrazioni commerciali in periferia favorisce lo svuotamento del centro storico.**

Questa variante viene incontro alle reiterate richieste della proprietà di trasformare le superfici commerciali espositive, previste nel precedente piano urbanistico e di scarsa o nulla rilevanza economica, nella **ben più remunerativa destinazione commerciale con superficie di vendita,** consentendo quindi una considerevole valorizzazione degli investimenti privati.

L'amministrazione ha dimostrato quindi di aver tenuto in massima considerazione gli interessi degli investitori mentre l'ascolto e la difesa degli interessi degli abitanti, dei cittadini, della città tutta sono passati in second'ordine. E a nulla valgono i riferimenti al verde pubblico che si potrà realizzare in quanto dovuto dalla proprietà come standard urbanistico. Non solo, ma **sono risibili i riferimenti alla mobilità dolce ciclopedonale** che si riducono a una pista di circa 70 m. ignorando i collegamenti con la zona delle Fornaci, di Sant'Agostino e del Centro della città.

Riassumendo, l'attuale variante determina quindi un **significativo consumo di suolo e una cementificazione dell'area** visto che attualmente queste aree sono libere e non esiste alcuna previsione edificatoria su di esse.

La previsione di **vaste superfici commerciali potrà essere all'origine di un ingorgo funzionale** che si andrà a sovrapporre a quello già esistente sulla Via Sestini, con incremento della rumorosità e dell'inquinamento atmosferico dovuto al traffico. In questo senso, anche **la previsione di un'area attrezzata per gli spettacoli viaggianti non fa altro che aggravare la già pesante situazione.**

Quali sono le proposte del comitato di cittadini dell'area ex Pallavicini?

È importante inquadrare l'area in un contesto urbano più ampio, quello del quadrante nord est e orientale della città, che ha conosciuto una tumultuosa espansione non accompagnata da una significativa qualificazione degli spazi.

La ridefinizione dell'area ex Pallavicini, in posizione baricentrica rispetto alle zone limitrofe, le Fornaci, Sant'Agostino e il Centro della città, può contribuire invece a migliorare il complessivo assetto di questo quadrante.

In particolare proponiamo:

1. di **salvaguardare di tutte le aree verdi**, attualmente previste dalla variante, con destinazione a Parchi e Giardini pubblici ("verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero, quali ad esempio orti per il tempo libero; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive non specialistiche senza costruzione di nuove volumetrie");
2. di **eliminare la previsione di aree attrezzate per gli spettacoli viaggianti** in quanto vicina alle nuove residenze;
3. di **destinare e attrezzare a orti urbani** l'area che la variante intende utilizzare per gli spettacoli viaggianti; proponiamo il modello dei "giardini condivisi" (*jardins partagés*), spazi in cui proporre coltivazioni ed eventi sociali (feste di quartiere, preparare e consumare pasti collettivi, ecc.) con cui sperimentare usi diversi degli spazi collettivi;
4. di **individuare integralmente il collegamento ciclopedonale** con il quartiere delle Fornaci, con la zona industriale di Sant'Agostino e con il Centro della città, integrandolo con la rete dei percorsi già esistenti;
5. di **escludere le attività commerciali con superficie di vendita di 400 e 800 mq.** e confermare la destinazione delle superfici previste ad "Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere (Ar)";

6. di **inserire le residenze previste (10 alloggi) in un programma di edilizia residenziale pubblica (ERP)**, eliminando la soluzione dell'edilizia sociale con affitto calmierato, manifestatasi incapace di affrontare efficacemente i problemi legati al disagio abitativo: il più delle volte i canoni sono elevati e non consentono l'accesso alla residenza alle fasce sociali più disagiate. In alternativa, si potranno confermare le residenze ad affitto agevolato ma con un rigoroso controllo dell'ammontare dell'affitto stesso.

Proponiamo quindi una sostanziale **riqualificazione dell'area a servizio anche delle zone contermini**, favorendo quindi l'integrazione degli abitanti, l'incontro e lo scambio nelle aree verdi attrezzate, la fruizione di servizi culturali e sportivi che sono carenti in tutta la zona presa in considerazione.

Ricordiamo ancora una volta che **la partecipazione non è uno slogan ma una pratica** che riguarda tutte le fasi del processo decisionale e produce scelte che partono dal basso e portano a progetti condivisi tra cittadini e amministrazione. Niente di tutto ciò è accaduto per questa variante.

***Comitato area ex Pallavicini**
cittainsieme.pistoia@gmail.com

Coordinamento Città Insieme – A.B.C. Pistoia