

L'urbanistica contrattata dell'area ex Pallavicini a Pistoia

scritto da Coordinamento Città Insieme A.B.C. Pistoia

Il **coordinamento "Città Insieme" - A.B.C.** e il **Comitato Ex Area Pallavicini** ritengono, ad un'attenta analisi degli atti adottati dall'Amministrazione Bertinelli, che la progettazione dell'Area ex Pallavicini, che a Pistoia ha già suscitato molte e diffuse perplessità, sia attuata in maniera impropria, contraddittoria e in presenza di una carenza del controllo pubblico delle trasformazioni previste.

Il Comune rinuncia a effettuare una pianificazione integrata dell'area, propone interventi edificatori slegati tra di loro, senza alcun disegno unitario che sarebbe invece possibile mediante la proposta di un'Area Complessa di Trasformazione (ACT), da realizzare con un Piano urbanistico attuativo a forte controllo pubblico. **L'amministrazione invece, spacchetta gli interventi in tre Aree di Trasformazione Puntuale (ATP 26 - 27 - 28)** che si identificano con le proprietà dell'area e non sulla base di una corretta prassi di progettazione urbana che privilegi la qualità dell'intervento e gli interessi della collettività. Gli interventi puntuali proposti sono separati tra di loro, e si possono realizzare semplicemente con un Permesso a costruire, piuttosto che sulla base di una buona pianificazione.

✘ Tutto ciò è in contrasto con il Regolamento Urbanistico (RU) vigente, il quale all'art. 52 definisce le ATP come Aree di Trasformazione Puntuale. In questo caso invece le trasformazioni non sono affatto puntuali perché ciascuna ATP è costituita da più aree disgiunte tra loro, ma contigue con le altre ATP, **che investono ambiti più ampi, complessi e non più semplici e puntuali**. Le ATP (26 - 27 - 28) contengono la possibilità di realizzare medie strutture di vendita, la cui influenza andrà ben oltre quanto dichiarato negli obiettivi (implementare i servizi per la residenza) ma si estenderà al di fuori del perimetro delle stesse aree, negando pertanto la correttezza e la coerenza con il Regolamento Urbanistico della strategia di pianificazione usata.

In questo caso si rinuncia alla possibilità di progettare un'Area Complessa di Trasformazione (ACT), ossia un ambito complesso di trasformazione, la conseguenza è che **la definizione degli standard** (opere di urbanizzazione

primaria e secondaria) **e degli extrastandard** (aree cedute al comune) **è del tutto casuale** quanto a quantità e qualità (non esiste neppure un conteggio del possibile fabbisogno di parcheggi pubblici prodotto dalle nuove costruzioni commerciali).

Non esiste un piano di sistemazione definitiva dell'area e si fa spesso riferimento alla realizzazione di una piazza di cui però non esiste alcun progetto, non si sa quale sarà l'assetto finale.

La gestione della complessità è affidata a frasi del tipo "la progettazione dell'intera piazza deve essere unitaria" (ma non c'è un disegno), oppure "non è ammesso l'insediamento di un centro commerciale" senza che vengano forniti strumenti progettuali a chi trasforma, né metodi di controllo del Comune.

Altro obiettivo è la riduzione del consumo di suolo in favore degli standard. In realtà, rispetto alla situazione presente, da cui si deve partire visto che il confine dell'Area di Trasformazione viene fatalmente superato, **il consumo di suolo aumenta e gli extrastandard vengono calcolati in modo casuale e senza un progetto**, in contrasto con le previsioni del Regolamento Urbanistico che per le ACT definiscono modalità che hanno trovato applicazione per tutto il territorio comunale di nuova pianificazione, per tutte meno che per questa. In assenza di un disegno come si fa a capire che tipo di extrastandard e standard sono necessari per l'area?

Oltre al contrasto con l'art. 52 del Regolamento urbanistico, esiste **contrasto anche con l'art. 20** del Regolamento stesso. Infatti solamente facendo una ACT si sarebbe potuto calcolare esattamente standard ed extrastandard in coerenza con quanto definito nel Regolamento. In questo modo da un lato ci si sfila il problema e dall'altro si afferma apoditticamente che la finalità della variante è completare il tessuto urbano indefinito, ma con una pianificazione così incoerente non appare davvero in quale modo. La complessità della situazione è abbandonata al caso e ad una "pianificazione" disorganica, lontana dai bisogni della città, in quanto priva della più elementare progettazione o partecipazione e in quanto attagliata esclusivamente sulle richieste dei privati, ben esplicitate nelle lettere che la proprietà, lo scorso luglio, ha inviato all'Amministrazione (correttamente pubblicate sul sito del Comune).

La Variante è anche in contrasto con l'art. 63 del Regolamento

Urbanistico perché non è stata fatta alcuna valutazione del fabbisogno di parcheggi di relazione, pubblici e pertinenziali: c'è posto o no per avere un inserimento equilibrato e di qualità?

Vengono inoltre definiti Parchi e Giardini (Pg) esistenti e Verde Pubblico (Vp) esistente aree incolte e non allestite come definito nella variante. Chi deve realizzarli?

A questo punto ci chiediamo **perché il Sindaco si ostina ad approvare una variante contrattata con i privati e che secondo noi è decisamente sfavorevole ai suoi cittadini?**

***Coordinamento "Città insieme" - A.B.C. Pistoia**

cittainsieme.pistoia@gmail.com