

Riservato all'Ufficio Protocollo

Prot. n°

Del

Riservato all'Ufficio Urbanistica

Osservazione n°



Comune di Pistoia

OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 19 c.2 L.R. 65/2014

Adottato con DCC n° 76 del 11/11/2024

All'Ufficio Protocollo
Piazza del Duomo, 1 - Pistoia (PT)
pec: comune.pistoia@postacert.toscana.it

Il/La sottoscritto/a:

Nome:	SERENA	Cognome:	ZARRINI		
nato/a a:	FIRENZE	il:	02/05/1970		
residente a:	PISTOIA	Prov.:	PISTOIA		
piazza/via:	VIA SCALA DI GIACCHERINO	n°	4	cap:	51100
n° telefono:	0573 367676	e-mail:	architetti@pistoia.archiworld.it		

In qualità di:

- Privato cittadino
- Tecnico incaricato dalla proprietà _____
- Rappresentante dell'Associazione/Ente/Comitato _____ ORDINE ARCHITETTI PPC PISTOIA
con sede a _____ PISTOIA VIALE PACINOTTI 9
- Legale rappresentante della Società _____
con sede a _____
- Altro (specificare) _____

Preso visione del PIANO STRUTTURALE adottato, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Pistoia, presenta le seguenti osservazioni:

Oggetto dell'osservazione¹

Riqualificazione urbana _____

Elaborato/i di Piano di Riferimento (indicare l'elaborato/i oggetto di osservazione)

Quadro conoscitivo (QC)

	QC.01 – Periodizzazione degli insediamenti e viabilità storica
	QC.02 – Uso e copertura del suolo
	QC.03 – Stato di attuazione delle previsioni del RU
	QC.04.1 – Sistema dei servizi e delle attrezzature
	QC.04.2 – Sistema dei servizi e delle attività
	QC.05 – Standard urbanistici esistenti - DM 1444/68
	QC.06 – Principali proprietà pubbliche
	QC.07 – Reti Tecnologiche
	QC.08 – Sistema della mobilità sovracomunale
	QC.09 – Sistema della mobilità comunale
	QC.10 – Aree degradate

Quadro vincolistico sovraordinato

	V.01 – Vincoli sovraordinati
--	-------------------------------------

Quadro progettuale (QP)

X	P.1 - Disciplina di Piano
	P.2 – Relazione di conformazione con il PIT-PPR
	P.2.A – Allegato – Atlante delle aree boscate
	P.2.B – Allegato – Atlante zone A e B
	P.2.C – Allegato – Proposte di modifica alle perimetrazioni dei vincoli paesaggistici – art. 142 Dlgs 42/04 – stato sovrapposto
	P.2.D – Allegato – Atlante beni culturali
	P.2.E – Allegato – Regesto beni culturali
	P.2.F – Allegato – Regesto siti carta archeologica 2010

Statuto del territorio

	ST.01 – Patrimonio territoriale
--	--

¹ Se presente più di un oggetto, compilare ognuno di questi singolarmente, aggiungendo nuove pagine di seguito allo stesso modello.

	ST.02.1 – Beni paesaggistici e siti natura 2000
	ST.03 – Invariante I – caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
	ST.04 – Invariante II – caratteri ecosistemici
	ST.05.1 – Invariante III – sistema insediativo e struttura di matrice storica
	ST.05.2 – Invariante III – territorio urbanizzato, insediamenti e morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
	ST.06.1 – Invarianti IV – caratteri agro-ambientali
	ST.06.2 – Paesaggi rurali storici
	ST.06.2.A – Relazione sui paesaggi rurali storici
	ST.07 – Sistemi Territoriali – PTCP

Strategia dello sviluppo sostenibile

	S.01 – UTOE, territorio urbanizzato e insediamenti
X	S.02.1 – Gli indirizzi strategici progettuali
	S.02.2 – La mobilità
	S.02.3 – La doppia cerchia dei parchi

Indagini geologiche, sismiche e idrauliche (G)

	G.0 - Relazione geologica
--	----------------------------------

Aspetti geologici, geomorfologici, sismici e idrogeologici

	G.1 – Carta geologica
	G.2 – Carta geomorfologica
	G.3 – Carta idrogeologica con indicazioni di vulnerabilità
	G.4 – Carta delle indagini
	G.5 – Carta geologico-tecnica
	G.6 – Sezioni geologico-tecniche
	G.7 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
	G.8.1 – Carta della Microzonazione Sismica – FH _a – 0.1-0.5 s
	G.8.2 – Carta della Microzonazione Sismica – FH _a – 0.5-1.0 s
	G.9 – Carta di pericolosità geologica
	G.10 – Carta di pericolosità sismica locale
	G.11 – <i>Carta delle aree presidiate da sistemi arginali</i>

Aspetti idraulici

	I.1 – Carta dei battenti idraulici per Tr200anni
	I.2 – Carta della velocità della corrente
	I.3 – Carta della magnitudo idraulica

Considerando che:

Il tema della riqualificazione urbana che negli ultimi venti anni è stato declinato verso la più complessa nozione di rigenerazione urbana, recepita anche dalla Regione Toscana all'interno della LR 65/2014 (artt. 122-128), viene citato varie volte nei documenti di piano (Relazione e Disciplina), ma si tratta di enunciati molto vaghi. L'osservazione, trattandosi di un tema complesso, è articolata in 6 punti che richiedono ciascuno una risposta puntuale.

Osserva che:

a) non vengono implementati studi analitici appropriati, in grado di guidare e sostenere le scelte, come, ad esempio,

- censimenti e valutazioni del patrimonio dismesso (sia pubblico che privato), con relativa schedatura degli edifici e delle aree (comprese le grandi attrezzature pubbliche: ex mercati; ex strutture sanitarie; ex impianti tecnologici; ex scuole; ex conventi; ecc.) in grado di verificare non solo la consistenza fisica, l'ubicazione e le potenzialità di riuso, ma anche capaci di leggere i valori tuttora presenti e meritevoli di tutela (ad es. i casi di archeologia industriale o le architetture del novecento, ma non solo);

- rilevazione puntuale delle aree ex produttive dismesse o sottoutilizzate di cui potrebbero essere (in taluni casi) confermate le destinazioni attuali oppure sarebbe necessario prevedere nuove destinazioni con interventi di rigenerazione a più larga scala; ciò avrebbe una sua utilità anche nella definizione dei nuovi fabbisogni di aree produttive;

- il PS oltre a non produrre niente di tutto ciò non dà nemmeno prescrizioni particolari in tal senso al PO, relegando il tema ad aspetto marginale, quando invece dovrebbe essere centrale in considerazione sia della necessaria riduzione del consumo di suolo, che della necessità di rigenerare parti di città degradate, al fine di migliorarne la qualità per gli abitanti ed i fruitori in genere. Questo tema interessa l'intero territorio comunale, ma si concentra nell'area urbana e nel centro storico in particolare, che ha visto negli ultimi decenni un progressivo impoverimento in termini di dotazioni funzionali e di attrattività, a fronte di un vasto patrimonio architettonico disponibile, ma spesso privo di uso e in avanzato degrado.

Si rileva pertanto la necessità di una rilevazione puntuale del patrimonio abbandonato e/o sottoutilizzato o, in subordine, l'indicazione di prescrizioni in tal senso per il PO.

b) La “riqualificazione urbana” viene trattata nella Disciplina del PS all'art. 28.3. Il comma 2 parla genericamente di “*superamento di modelli abitativi inadeguati sotto il profilo tipologico e prestazionale*”, ma tale obiettivo non viene suffragato da studi conoscitivi sul patrimonio esistente che facciano comprendere di cosa si parla. Al comma 3 si cita anche il ricorso a non meglio precisati “*meccanismi perequativi che prevedano trasferimenti volumetrici*” di cui poi non si ritrova traccia nei documenti di piano.

Si rileva la necessità di esplicitare da un lato quali siano “i modelli abitativi inadeguati” (comma 2) e, dall'altro, quali sarebbero “i meccanismi perequativi” richiamati al comma 3.

Entrando poi nel merito degli “indirizzi strategici progettuali” di PS i commi dal 6 al 10 identificano una serie di “componenti”. Ci soffermiamo in particolare su:

- *ambiti di riqualificazione del disegno del margine urbano;*
- *azioni di riqualificazione “R”;*
- *poli strategici;*
- *nodi di riqualificazione.*

c) Gli “ambiti di riqualificazione del disegno del margine urbano” rimandano all'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, dove si dispone il “soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”. Viste le caratteristiche previste nella norma citata, appare quantomeno contraddittoria la scelta del PS di individuare ben 13 aree (da R2 a R14) aventi questo tipo di obiettivo molto preciso stando alle disposizioni della norma regionale; in realtà nelle 13 aree si prevede la possibilità di inserire anche molte altre funzioni, non solo pubbliche, ma anche di carattere privato (residenza, turistico ricettivo, commercio, impianti sportivi privati) che in qualche caso confliggono non solo con l'art. 4 comma 4 citato, ma anche con le caratteristiche delle aree interessate (vedi i casi delle R2 “Parco Puccini” e R3 “Margine ovest viale Adua a Capostrada”). Nel primo caso sarebbero ammesse “anche

funzioni per strutture di carattere turistico-ricettivo, attrezzature commerciali di corredo e per servizi” che, dentro un parco storico, appaiono quantomeno come un azzardo, tenuto conto che, essendo dentro il limite del TU, potrebbero preludere anche alla realizzazione di strutture ex novo se non si disciplinasse in modo più appropriato le modalità di intervento possibili.

In quasi tutte le 13 aree indicate sono previsti impianti sportivi, sia di natura privata che pubblica; anche tale scelta appare un po' troppo vaga quanto eccessivamente diffusa secondo un disegno di cui non si comprende la logica.

Si osserva l'opportunità di definire con maggiore precisione quali sarebbero le aree maggiormente vocate a tale destinazione.

d) Per i tre “poli strategici” individuati (ex Ceppo, Ville Sbertoli ed ex Breda est) si osserva quanto detto in premessa, ossia che non si coglie l'occasione del PS per un ripensamento delle strategie di sviluppo complessivo della città, ma si rimanda a momenti successivi l'aggiornamento delle scelte per luoghi cruciali per il futuro della città. In tutti e tre i casi si tratta di temi annosi, su cui sono stati elaborati molteplici studi sia di carattere conoscitivo che progettuale e non si comprende pertanto il motivo per cui non si è voluto fare in questa fase le scelte necessarie, anche di aggiornamento, per completare operazioni di recupero che si trascinano da alcuni decenni.

Si rileva pertanto la necessità di definire in modo adeguato le scelte di rigenerazione urbana, sia sul versante del ruolo che questi luoghi dovranno avere nel futuro della città, sia delle possibili destinazioni urbanistiche.

e) Il tema dei “nodi della riqualificazione” viene trattato dal PS in modo evanescente, in quanto si parla di “aree della città che necessitano di un riordino di carattere generale (...)”, ma non si precisa né da dove derivi tale scelta, né quali siano gli obiettivi di intervento. Tali “nodi” vengono poi indicati nella tavola S.02.1 in modo indistinto con triangoli azzurri (oltre 30) distribuiti in modo apparentemente casuale sulla carta, in quanto non vengono riportati toponimi o numeri in grado di identificare i vari luoghi interessati.

Si rileva l'opportunità di precisare quali siano gli ambiti coinvolti con relativa numerazione e toponimo, oltre che le motivazioni della scelta e gli obiettivi degli interventi di riqualificazione.

f) Circa il tema della rigenerazione urbana si rileva infine l'assenza nella disciplina di piano di qualsiasi riferimento agli “usi temporanei o transitori”, ossia alla possibilità di mutare la destinazione d'uso di immobili abbandonati per un periodo limitato di tempo, senza che ciò costituisca cambio di destinazione d'uso. Si tratta di opportunità che sono ormai sperimentate con successo da un paio di decenni (in particolare in Francia) e che da una decina di anni viene utilizzata anche in Italia dalle amministrazioni più avvedute, al fine di attivare percorsi di rigenerazione di spazi inutilizzati, stimolando l'interesse delle comunità locali verso la riappropriazione di spazi da tempo esclusi dalla vita urbana, per finalità di servizio sia di natura pubblica che privata.

Si rileva l'opportunità di inserire tale forma di riuso nella disciplina di PS o, in subordine, di dettare un indirizzo in tal senso ai fini della predisposizione del PO.

Dati dell'immobile eventualmente oggetto di osservazione

Identificazione catastale:

foglio _____

mappale/i _____

indirizzo _____

A corredo dell'osservazione, si allega la seguente la documentazione:

1. _____

2. _____

3. _____

Modalità di presentazione: le osservazioni possono essere inviate preferibilmente via pec o, in alternativa, tramite servizio postale o fatte pervenire a mano in modalità cartacea presso l'Ufficio Protocollo posto in Piazza del Duomo, 1 – Palazzo Comunale².

Data 3 febbraio 2025

Firma³  Dott. Arch. Serena Zaffini

-
- 2 Per maggiori informazioni in merito agli orari di apertura dell'ufficio protocollo: <https://www.comune.pistoia.it/servizi-online/uffici-pubblici/personale-e-politiche-di-inclusione-sociale-segreteria-generale-e>.
 - 3 Se la firma apposta è autografa o comunque se si protocolla un documento cartaceo, ai fini della validità dell'osservazione deve essere allegata copia di un documento d'identità in corso di validità. Se la firma apposta è digitale e l'invio dell'osservazione avviene telematicamente non occorre copia del documento d'identità.