



## Comune di Pistoia

Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata  
U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana

## Regolamento Urbanistico Relazione Generale



*Responsabile del Procedimento:*  
arch. Elisa Spilotros

*Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana:*  
arch. Eduardo Russo

*Ufficio Pianificazione Territoriale:*  
David Innocenti  
Tiziana Massi  
Gabriele Paolini

*Responsabile Ufficio della Città Storica:*  
arch. Olga Agostini

*Consulenti:*  
prof. arch. Marco Massa  
con la collaborazione dell'arch. Gianluca Giovannelli  
dott. Ginevra Lombardi  
prof. arch. Gian Luigi Maffei

*Collaboratori esterni:*  
arch. Stefano Carmannini  
arch. Luca Nespolo

aggiornata all'Aprile 2013

QC.e  
P.f

Comune di Pistoia  
Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio  
Unità Operativa Progettazione del Territorio

## Regolamento Urbanistico Relazione generale

# Indice

<b>Introduzione</b> .....	<b>4</b>
---------------------------	----------

## I Parte Quadro conoscitivo (QC.e)

<b>Premessa</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1 Dinamiche demografiche e tendenze insediative</b> .....	<b>10</b>
1.1.1. Dinamiche di lungo periodo	
1.1.2. Tendenze demografiche recenti	
1.1.3. Dinamiche recenti nei settori produttivi	
1.1.4. Dinamiche recenti nel settore abitativo e fabbisogni	
<b>1.2 Stato di attuazione del Prg vigente e verifica del dimensionamento del PS</b> .....	<b>26</b>
1.2.1. L'attuazione del Prg 1996-2006: aspetti generali	
1.2.2. L'attuazione dei diversi settori funzionali	
1.2.3. Il residuo del Prg	
<b>1.3. Infrastrutture e mobilità</b> .....	<b>34</b>
1.3.1. I protocolli di intesa del 2004 e del 2009	
1.3.2. Il PUM e gli studi Sintagma	
<b>1.4. Aree di degrado</b> .....	<b>36</b>
1.4.1. Tipologie di degrado	
1.4.2. Distribuzione territoriale e prime valutazioni	
<b>1.5. Patrimonio edilizio storico extra-moenia</b> .....	<b>42</b>
<b>1.6. Servizi e dotazioni territoriali</b> .....	<b>47</b>
1.6.1. Aree a verde pubblico di quartiere e per attività sportive	
1.6.2. Attrezzature scolastiche e dotazione di standard	
1.6.3. Edilizia scolastica e domanda del servizio	
1.6.4. La città del commercio	
1.6.5. La città pubblica	
1.6.6. Poli di servizi e struttura urbana	
1.6.7. Accessibilità ai servizi di base	
1.6.8. Verifica degli standard per UTOE e sub-ambiti	
<b>1.7. Le aree produttive</b> .....	<b>62</b>
1.7.1. Ricognizione su aree produttive e capacità insediative	
<b>1.8. Il territorio aperto</b> .....	<b>65</b>
1.8.1. Le aree agricole e forestali	
1.8.2. L'evoluzione delle colture specialistiche in vaso 1996-2006	
1.8.3. Gli interventi strutturali per la salvaguardia idraulica	
<b>1.9. Il turismo: risorse, strutture e potenzialità di sviluppo</b> .....	<b>75</b>
1.9.1. Strutture per la ricettività turistica. Stato attuale	
1.9.2. Tendenze in atto	

## II Parte Progetto (P.g)

<b>2.1. Proposte generali.....</b>	<b>81</b>
2.1.1. Sommario delle principali proposte	
2.1.2. Il sistema infrastrutturale	
2.1.3. Il dimensionamento	
2.1.4. Il progetto dei servizi e della città pubblica	
2.1.5. Verifica degli standard di progetto per UTOE e sub-ambiti	
2.1.6. La disciplina del patrimonio edilizio esistente	
2.1.7. La disciplina delle trasformazioni dell'assetto insediativo	
2.1.8. Il turismo	
2.1.9. La tutela del paesaggio e le invarianti territoriali	
<b>2.2. Le proposte del RU per settori insediativi.....</b>	<b>115</b>
2.2.1. Il sistema insediativo del capoluogo	
2.2.2. Il settore nord	
2.2.3. Il settore est	
2.2.4. Il settore sud	
2.2.5. Il settore ovest	
2.2.6. I sistemi insediativi minori di pianura	
2.2.7. I sistemi insediativi collinari e montani	
<b>2.3. La disciplina delle aree agricole e forestali.....</b>	<b>131</b>
2.3.1. Ambiti di pianura	
2.3.2. Ambiti di collina e di montagna	
2.3.3. Ambiti forestali di boschi e radure	
2.3.4. Aree a destinazione speciale	

## III Parte Dall'adozione all'approvazione (P.g)

<b>3.1. Il dimensionamento del primo Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>137</b>
<b>3.2. Ampliamento Autostrada A11 – Terza corsia .....</b>	<b>148</b>
<b>3.3. Rapporto fra Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio .....</b>	<b>149</b>
<b>3.4. Errata-corrige perimetri UTOE .....</b>	<b>150</b>

## Introduzione

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico presentati per l'adozione costituiscono il quinto documento prodotto da quando è stata avviata l'elaborazione del nuovo strumento, se si esclude il contributo iniziale dato per la definizione della "variante sud".

Il primo documento (Rapporto di prima fase) risale al maggio 2006 e contiene alcune parti del quadro conoscitivo e i primi criteri di lavoro.

Il secondo ("Indirizzi e criteri del Regolamento Urbanistico") è del febbraio 2007 e contiene il quadro conoscitivo nonché i lineamenti del RU. Da questo rapporto, che costituisce un primo sguardo d'insieme delle problematiche della città, è stato dedotto il documento "Linee di indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico", approvato dalla Giunta nel marzo 2007 e successivamente dal Consiglio comunale.

Il terzo Rapporto è del maggio 2008 e contiene la struttura del RU composta da: una bozza della normativa; proposte relative ad alcune aree campione in scala 1:2.000 con la legenda del RU; esemplificazioni dei dispositivi innovativi di cui si avvale il nuovo strumento (schema direttore; scheda norma; perequazione).

Il quarto è la bozza provvisoria di Regolamento Urbanistico consegnata nel marzo del 2009.

La struttura di questa relazione è articolata in due parti.

Nella prima si illustra il Quadro conoscitivo del RU; questa parte è suddivisa a sua volta in nove capitoli (ulteriormente suddivisi in paragrafi) corrispondenti alle principali ricerche svolte:

- 1.1. Dinamiche demografiche e tendenze insediative (analizza il rapporto fra crescita edilizia e trasformazioni socio economiche, con particolare riguardo all'individuazione dei fabbisogni di edilizia residenziale sociale);
- 1.2. Stato di attuazione del Prg previgente e verifica del dimensionamento del PS (ricerca chiave che evidenzia i margini ridotti di sviluppo residui rispetto alla soglia prescritta dal PS e i limiti della normativa vigente);
- 1.3. Infrastrutture e mobilità (fornisce un quadro aggiornato degli studi e delle proposte derivanti sia dal PUM che dagli accordi e approfondimenti successivi);
- 1.4. Aree di degrado (ricerca che analizza tipologie di degrado, situazioni di dismissione, di sottoutilizzo o di incompatibilità, criticità nelle rete infrastrutturale);
- 1.5. Patrimonio edilizio storico extramoenia (censimento con classificazione tipologica e schedatura degli edifici costruiti in epoca antecedente al 1953);
- 1.6. Servizi e dotazioni territoriali (verifica delle dotazioni di standard e servizi nelle UTOE e nei sub-ambiti, con rilevazione dei deficit presenti);
- 1.7. Le aree produttive (ricognizione sulle capacità insediative residue e sulle problematiche connesse all'attuazione del Prg vigente);
- 1.8. Il territorio aperto;
- 1.9. Il turismo: risorse, strutture e potenzialità di sviluppo.

Nella seconda parte si illustra il Progetto del Regolamento Urbanistico. E' suddivisa in due grandi capitoli (anch'essi ulteriormente suddivisi in paragrafi): Proposte generali; Proposte per settori urbani e per il territorio extraurbano.

In particolare la prima parte del Progetto contiene una breve sintesi iniziale delle principali proposte e illustra le maggiori azioni strategiche.

La seconda parte del progetto illustra sempre sinteticamente le principali proposte localizzate e articolate per settori urbani e per il territorio extraurbano o "aperto".

Le proposte sono pertanto riferite ai principali settori nei quali può essere suddiviso il territorio urbano esterno al centro storico: nord, est, sud, ovest; sistemi insediativi minori di pianura (lungo i maggiori assi viari).

Le proposte per ogni settore sono illustrate seguendo una scaletta di argomenti così strutturata:

- previsioni del PS (sintesi);

- piani attuativi vigenti non attuati e raccordo col RU;
- criteri degli interventi e dimensioni complessive;
- eventuale schema direttore;
- descrizione dei principali interventi (ACT) e delle eventuali schede norma;
- descrizione complessiva degli interventi minori (ATP);
- spazi pubblici e standard.

Un fascicolo a parte riporta le verifiche idro-geologiche e idrauliche nonché le valutazioni prescritte dalla legislazione vigente.

Il RU, come è noto, è lo strumento operativo del PS dal quale è fortemente orientato. Ciò vale in particolare per Pistoia, dove, prima della elaborazione del RU, è stata utilizzata gran parte del dimensionamento (soprattutto residenziale) fissato dal PS. Il RU prevede perciò uno sviluppo molto contenuto.

Si pone allora il problema di come deve essere concepito un piano per una città che non solo non cresce più, non si dilata più sul territorio non urbano, ma che si trasforma in misura contenuta al suo interno o in alcuni suoi margini, secondo un modello di sviluppo per così dire interiorizzato, improntato sul recupero delle aree dismesse, degradate o economicamente obsolete/sottoutilizzate.

Da un altro punto di vista, del resto, gli studi del Quadro Conoscitivo (quelli sullo stato di attuazione del previgente Prg come quelli sull'evoluzione demografica e socio-economica) confermano un'immagine di Pistoia già delineata da precedenti ricerche (della Fondazione Michelucci come dell'Irpet): una città tranquilla, con una bassa conflittualità sociale, ma in via di impoverimento quanto a ruolo nel contesto territoriale.

Il ritardo nell'attuazione del grande progetto di recupero concepito da De Carlo nelle aree ex Breda è probabilmente fra le cause di questo progressivo impoverimento. Il comune ha già iniziato a reagire e il piano del centro storico, la nuova biblioteca, il nuovo ospedale, l'università sono solo alcune delle principali iniziative orientate a rafforzare il peso della città.

Tuttavia, la situazione richiede politiche più articolate e inquadrare in una strategia complessiva. Politiche e strategia che sono urgenti anche in vista dell'istituzione della città metropolitana. Uno dei principali temi del governo metropolitano sarà infatti l'equilibrata distribuzione e gestione delle grandi attrezzature ed è quindi necessario che Pistoia si presenti all'appuntamento avendo chiaro il ruolo che vorrà svolgere.

Questa situazione obiettiva anziché essere vissuta come riduttiva offre la possibilità di un utilizzo innovativo del RU e di riqualificazione della città, se la rileggiamo alla luce di altre considerazioni.

Una prima considerazione è che mentre il Piano Strutturale rappresenta un'effettiva innovazione del piano comunale, con la nuova attenzione al quadro conoscitivo, alle problematiche ambientali ed alle altre componenti della nozione di governo del territorio, il Regolamento Urbanistico, nei suoi contenuti disciplinari, non registra analogo evoluzione. Ciò è testimoniato dal fatto che la maggior parte dei primi RU elaborati in Toscana ricalcano le impostazioni metodologiche e di contenuto dei previgenti Prg. Alla fine, ne scapita il progetto della città. Sulla città, oltre ad un doveroso disegno di tutela del patrimonio storico e di disciplina dell'esistente, la struttura del RU come delineata dalla legge regionale non suggerisce elementi di una strategia di sviluppo compatibile adeguata alle condizioni attuali.

La mancanza o la scarsa efficacia di un progetto di città di iniziativa pubblica ha diversi effetti negativi: ad esempio il "ritorno di fiamma" di ipotesi tradizionali di crescita edilizia, o il rafforzamento di iniziative private estemporanee, spesso del tutto estranee ad ogni logica che prediliga l'interesse pubblico.

Un'altra considerazione da farsi a seguito del bilancio e della sintesi contenute nel QC riguarda la sottodotazione degli spazi pubblici rispetto agli standard ed in particolare alla prescrizione del PS di 24 mq per abitante.

Infine, un'ultima considerazione riguarda l'opportunità di connettere in disegni organici i temi ambientali prescritti dal PS e dai livelli sovraordinati della pianificazione (il PIT regionale che prescrive la tutela delle colline e il nuovo PTC provinciale che disciplina in particolare la tutela delle risorse e i sistemi idraulico-ambientale e rurale) col sistema dei servizi e degli spazi pubblici urbani e sub-urbani.

Tutte queste considerazioni spingono verso una concezione del Regolamento Urbanistico come un piano che ponga come determinante della struttura urbana il sistema dei servizi e degli spazi pubblici: un sistema dei servizi inteso in senso lato, dove, accanto all'obbligatoria osservanza degli standard come prescritti dalla legislazione nazionale e dal PS, viene applicata una nozione di servizi comprendente anche le attività private di interesse collettivo, che concorrono a migliorare la qualità della vita urbana (come certe attrezzature commerciali, sportive o per il tempo libero). Alla formazione di un disegno organico di servizi e spazi pubblici viene subordinato e finalizzato l'insieme degli interventi privati previsti ex novo e, per quanto possibile, degli interventi privati confermati del previgente PRG.

Tenendo conto quindi: delle scelte già operate dal Piano Strutturale e di quelle successivamente attuate dal comune; dell'orizzonte quinquennale del Regolamento Urbanistico e della necessità conseguente di selezionare i temi e le soluzioni realizzabili nel breve periodo; delle indicazioni e prescrizioni dei livelli sovraordinati (PIT, PTC, legislazione regionale) il RU si fonda sulle seguenti idee-guida:

- a) disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente, distinguendo quello storico esterno al centro, da sottoporre a tutela uniformando i criteri di analisi e di lettura per quanto possibile col piano del centro storico vigente, da quello di recente formazione, sottoposto a diversi gradi di ristrutturazione;
- b) riordino e riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la formazione di un sistema integrato dei servizi, degli spazi pubblici e delle strutture ambientali; tale sistema si articola su due linee di azione:

- da un lato nel dotare la città di nuove funzioni di rango territoriale riutilizzando le aree dismesse disponibili per funzioni legate alla cultura (come ad es. alle Ville Sbertoli), allo sport (come a Vicofaro o al Dano), alla musica e ai giovani (come nel caso di Montesecco); su queste proposte si potranno concentrare in modo sinergico risorse pubbliche e private;

- dall'altro nel ridurre il deficit di spazi per standard a servizio della popolazione che si è accumulato, non tanto attraverso interventi di esteso esproprio (improponibili stante le difficoltà economiche del comune) quanto su una disciplina che combini il necessario intervento pubblico, magari limitato alle aree strategiche e agli spazi di connessione, con la messa in sicurezza del territorio e con la tutela ambientale e del paesaggio. Nella concezione di standard è compresa l'edilizia sociale, ai sensi della legislazione nazionale e regionale. Ambedue queste linee di azione sono sostenute da un uso della perequazione finalizzato all'interesse pubblico. Il progetto più rappresentativo di questo orientamento generale del RU di sintesi fra servizi urbani, spazi rurali protetti e ambienti naturali a parco è la "cintura verde", ossia l'insieme delle aree che compongono una fascia di tutela ecologica attorno al capoluogo a carattere multifunzionale, messa a punto come "schema direttore" in ottemperanza di specifiche prescrizioni del PS;

- c) disegno urbano e attenzione al contesto, ossia formazione di luoghi urbani strutturati per gli interventi di maggior importanza sia infrastrutturali che edilizi mediante un appropriato equilibrio fra indicazioni e prescrizioni, per evitare interventi slegati dal contesto e diffondere la riqualificazione su aree più ampie di quelle direttamente interessate dalla trasformazione; a questo obiettivo sono finalizzati strumenti innovativi come gli schemi direttori o le schede norma. Con questa impostazione sono stati individuati alcuni interventi emblematici di riqualificazione urbana e territoriale di respiro più ampio su aree strategiche, nelle quali si applica la perequazione (come l'intervento a Case Nuove di Masiano, il recupero dell'ex fornace di Vicofaro) e per i quali sono forniti approfondimenti progettuali (quasi da piano particolareggiato) in modo da facilitare i passaggi successivi di attuazione; sempre con questa impostazione è messo in forma il "modello" infrastrutturale delineato dal PS, precisando i tracciati di alcune infrastrutture (prolungamento di via S. D'Acquisto come viale urbano; strada dei vivai intesa come sistema a rete a servizio delle attività e dei

borghi di pianura; strada interquartiere nord come percorso locale a basso impatto; soluzioni contestuali relative a nodi critici di intersezione);

- d) principi della disciplina del territorio extraurbano: tutela e valorizzazione del paesaggio rappresentativo della storia locale e delle “invarianti territoriali” prescritte dal PS; disciplina del vivaismo in modo da consentirne uno sviluppo compatibile col territorio e i centri abitati; disciplina delle aree agricole e indirizzi per un modello di sviluppo socio-economico delle aree collinari e montane fondato su nuove forme di turismo sostenibile unite al mantenimento ed al sostegno di attività agricole e forestali compatibili con le risorse naturali ed ambientali presenti.

I Parte  
Quadro conoscitivo (QC.e)

## Premessa

Come prescritto dalla legge regionale il RU si è dotato di un quadro conoscitivo, specifico rispetto a quello del PS, che riguarda alcuni temi che necessitavano di approfondimenti o estensioni di indagine. Il quadro conoscitivo tiene conto delle ricerche, degli studi e dei programmi recenti, successivi all'approvazione del Piano Strutturale, promossi dal Comune, così riepilogabili:

- "Schedatura dei centri storici minori", (Comune di Pistoia, 2004);
- "Accordo di programma per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero di Pistoia", (15 novembre 2005);
- "Analisi dello stato attuale e prospettive per il verde pubblico" (Servizio verde, assetto ambientale e sport del Comune di Pistoia, 11 maggio 2006);
- "Piano particolareggiato di recupero del centro storico" (prof. P. Cervellati, adottato il 30 ottobre 2006 e successivamente approvato nel 2008);
- "Piano urbano della mobilità", Comune di Pistoia, giugno 2006, e studi Sintagma sulla mobilità, 2006;
- "Studi per la riqualificazione degli assi di viale Adua, via Guicciardini, via Fermi", Università di Firenze, Dipartimento di Progettazione, (prof. F. Rossi Prodi, 2006);
- "Studio preliminare di fattibilità sul complesso ex Breda per l'Università di Pistoia" (Fondazione G. Michelucci, aprile 2006);
- "Indirizzi di sviluppo della rete commerciale a componente alimentare di medio grandi dimensioni in Comune di Pistoia", (Sincron Polis-Comune di Pistoia, novembre 2006);
- "Strategie di recupero urbanistico e dei valori identitari dei centri della pianura pistoiese", Università di Firenze, Dipartimento di Urbanistica e pianificazione del territorio, (proff. Gorelli-Paba, gennaio 2007);
- "Insieme per progettare la città. Progetti di riqualificazione urbanistica dei centri della pianura pistoiese", a cura di C. Perrone, Edizioni Aida Firenze, aprile 2007
- Piano di Assetto Idrogeologico approvato con DPCM del 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di bacino del fiume Arno" e relativi interventi strutturali sul bacino del torrente Ombrone;
- "Studio per un modello di sviluppo sostenibile per le aree collinari e montane del Comune di Pistoia", Dipartimento di Economia agraria e delle risorse territoriali dell'Università di Firenze;
- "Libro bianco sul turismo in provincia di Pistoia", Atti della Conferenza programmatica provinciale, Montecatini Terme, 15-16 dicembre 2003, Provincia di Pistoia, Assessorato al turismo;
- "L'Osservatorio provinciale per la Programmazione strategica della Provincia di Pistoia. Un'innovativa esperienza di concertazione al servizio dello sviluppo locale", Provincia di Pistoia, Report finale, gennaio 2008.
- "Turismo a Pistoia. Scenari e opportunità" a cura di I. Mariotti, P. Romei, Comune di Pistoia, 2009.

Altri documenti forniti dagli uffici sono citati nel corso della relazione che segue. In alcuni casi la contemporaneità degli studi, o comunque la possibilità di interagire prima della loro conclusione, ha permesso di sviluppare forme di coinvolgimento utili. In altri casi, essendo stati avviati e talvolta conclusi in tempi precedenti, si è comunque tenuto conto dei risultati raggiunti e degli esiti progettuali prodotti. Gli studi elencati sono stati integrati da un programma di ricerche finalizzate al Regolamento Urbanistico. Infine, il gruppo tecnico ha partecipato ad alcuni incontri con la cittadinanza e con i soggetti sociali nel corso dei quali sono state espresse richieste di cui si è tenuto debito conto; in particolare il gruppo tecnico ha seguito il percorso partecipativo attivato dal comune relativamente al recupero delle ville Sbertoli.

## 1.1 Dinamiche demografiche e tendenze insediative

L'analisi delle dinamiche demografiche e delle prospettive socio-economiche trae spunto dallo studio condotto dall'Irpet nel 2000, finalizzato a fornire il quadro di riferimento per le previsioni del Piano Strutturale. Tale base conoscitiva e interpretativa viene qui integrata e aggiornata attraverso la lettura dei nuovi dati disponibili, derivanti dal Censimento Istat 2001 e dal SED comunale, aggiornati al 2006, confrontata con alcuni studi recenti.

L'approfondimento pertinente il RU prevede un'elaborazione dei dati disaggregati sulla base di una suddivisione del territorio comunale in ambiti territorialmente omogenei, ricorrendo a criteri geografici e valutazioni sulle relazioni generate nel tempo fra i vari luoghi e centri minori del territorio (si veda la tavola relativa allegata). Tali relazioni sono state poste a confronto da un lato con le sezioni censuarie, per consentire la corrispondenza dei dati statistici per le elaborazioni e, dall'altro, con le delimitazioni utilizzate per le UTOE definite nel PS, allo scopo di poter effettuare successive operazioni di verifica dei fabbisogni riguardo ai servizi ed alle attrezzature pubbliche ed al dimensionamento del RU.

A partire dalle 6 UTOE del PS (n. 1/montagna; n. 2/collina centrale; n. 3/cerniera collinare ovest; n. 4/cerniera collinare est; n. 5/pianura produttiva; n. 6/città), sono state individuate 22 aree, più il centro storico.

L'UTOE n. 1, relativa alla "montagna" viene così articolata, a partire da ovest:

- 1a/Valle del Reno (Le Piastre-Cireglio-Pontepetri);
- 1b/Valle dell'Orsigna (Orsigna-Pracchia);
- 1c/Valle della Limentra (Spedaletto-Passo della Collina).

L'UTOE n. 2 "collina centrale", risulta la più complessa e articolata con otto sub-ambiti, a partire da ovest:

- 2a/Torbecchia-Arcigliano;
- 2b/Campiglio-Piazza-Sarripoli-Gello;
- 2c/Le Grazie-San Felice;
- 2d/Valle dell'Ombrone (Piteccio-Villa di Piteccio-Castagno-San Mommè);
- 2e/Valle della Brana (Valdibrana-Germinaia);
- 2f/Signorino-Corbezzi;
- 2g/Valle della Bure di Baggio (Baggio-Iano-Lupicciano-Bussotto);
- 2h/Valle della Bure di Santomoro (Santomoro-Ponzano-Mattia).

L'UTOE n. 3 "cerniera collinare ovest" coincide con il sub-ambito 3a (Via Lucchese) sul quale gravitano i centri di Spazzavento, Barile, Pontelungo, Bargi, S. Pantaleo.

Ciò vale anche per l'UTOE n. 4 "cerniera collinare est", che coincide con il sub-ambito 4a (Via Montalese) sul quale gravitano i centri di Pontenuovo, Santomato, Castel degli Agresti.

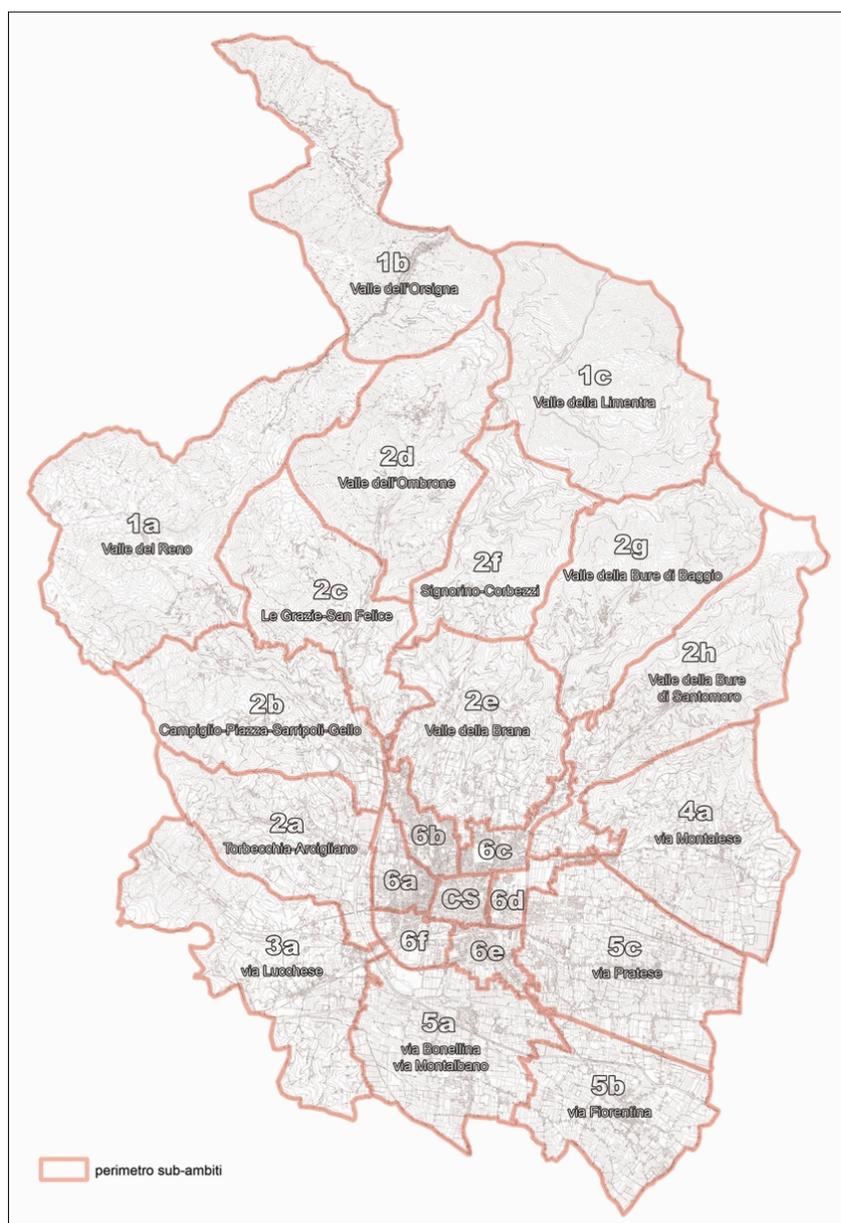
L'UTOE n. 5 della "pianura produttiva" viene articolata in 3 zone di aggregazione, gravitanti lungo le vie storiche, a partire da ovest:

- 5a (Via Bonellina e Via Montalbano) con i nuclei di Bonelle, Ramini, Case Nuove di Masiano, Masiano;
- 5b (Via Fiorentina) con i nuclei di Bottegone, Castel de Fedi, Piuvica, Ponte alla Pergola;
- 5c (Via Pratese) con i nuclei di Chiazzano, Le Querci, Nespolo, Badia a Pacchiana, Canapale, S. Agostino 2-3.

Infine l'UTOE n. 6, pertinente la "città", è articolata nei seguenti ambiti, oltre al centro storico (CS):

- 6a/area ovest (Viale Adua);
- 6b/area N-O (P.ta al Borgo-Via Dalmazia-Villaggio Belvedere-Capostrada);
- 6c/area N-E (P.ta S.Marco-Casermette-Via Antonelli-Fornaci-Candeglia);
- 6d/area est (S. Agostino 1-Pontenuovo);
- 6e/area S-E (P.ta Carratica-Via Fiorentina 1° tratto-Via Erbosa);
- 6f/area S-O (P.ta Lucchese-Via N.Sauro-Breda-area ex Breda).

La suddivisione in sub-ambiti permette, oltre ad una verifica puntuale della dotazione di servizi (effettuata nell'ambito dell'apposita ricerca pertinente il censimento dei servizi esistenti), una maggiore aderenza dei dati demografici alle realtà locali, che vedono dinamiche differenziate per consistenza e distribuzione all'interno del territorio comunale. Pistoia è peraltro il comune capoluogo più grande dell'area metropolitana ed il terzo per estensione in Toscana (236,77 Km<sup>2</sup>) dopo Grosseto ed Arezzo, a testimonianza della complessità dell'articolazione territoriale e delle forme insediative, contraddistinte in particolare da numerosi borghi di antica formazione che interessano sia ambienti di pianura, che collinari e montani.



Suddivisione in sub-ambiti del territorio Comunale.

### 1.1.1 Dinamiche di lungo periodo

Per comprendere la fase attuale e le tendenze in atto, occorre fare un breve cenno sulle dinamiche di lunga durata che hanno interessato il quadrante metropolitano della piana pistoiese che comprende, oltre a Pistoia, i comuni di Montale, Agliana, Quarrata e Serravalle. Dalla lettura dei dati emerge che mentre la popolazione residente a Pistoia raggiunge il suo picco, in termini assoluti, nei primi anni settanta (nel 1971 gli abitanti erano 93.185, di cui 16.493 risiedevano nel centro storico, ossia nella macroarea individuata negli studi della Variante Generale al Prg 1993) per poi scendere gradualmente nel 1981 a 92.274 e più sensibilmente nei decenni successivi (nel 1991 la popolazione era di 90.895 e nel 2001 arriva ad uno minimo storico di 88.349 abitanti (dati Anagrafe comunale), il resto del quadrante metropolitano fa registrare una progressiva crescita, sino ai giorni nostri.

A fronte di un trend di crescita marcato nel ventennio 51-71, che accomuna l'intera area, compresa Pistoia, in un processo di progressivo inurbamento che interessa sia il polo principale che i centri della pianura, la fase successiva prefigura un'inversione di tendenza per Pistoia, mentre si mantiene costante la crescita dei comuni della cintura. Ciò è dovuto a vari fenomeni, che interagiscono fra loro: Pistoia risulta interessata da un progressivo svuotamento della residenza nel centro storico, generato in primo luogo dalla progressiva terziarizzazione che spinge all'esterno la residenza più debole. Questo processo si accompagna alla creazione dei maggiori interventi di edilizia residenziale pubblica, che vengono realizzati nel ventennio 70-90. Nella periferia urbana si registra infatti una crescita sensibile che compensa il decremento subito dal centro storico, in buona parte da ascrivere a questo trasferimento interno.

La reale perdita di popolazione per Pistoia, in termini assoluti, si registra nel ventennio 81-2001, con una perdita secca, di quasi 4.000 unità. All'interno dell'ambito comunale acquisiscono maggior peso insediativo le aree periferiche a scapito del centro storico, ma gli incrementi non riescono a compensare la perdita complessiva. Di segno opposto sono invece le dinamiche dei centri della piana: qui si registra ovunque un trend di crescita, più marcato in una prima fase nei comuni di Montale (81-91) e Serravalle (periodo 81-2001), mentre si registra un incremento più massiccio nell'ultimo periodo per i comuni di Agliana e Quarrata (oltre 2.000 unità per entrambi, fra il 1997 e il 2005). Ciò è in parte da addebitare alle fasi cicliche che interessano da un lato i movimenti migratori interni ed esterni e dall'altro l'offerta maggiormente competitiva di alloggi che ha incentivato tali movimenti. E' da registrare anche una maggiore dinamicità dell'economia locale che, almeno fino agli anni recenti, ha sostenuto la domanda, in particolare nei riguardi di Quarrata ed Agliana.

Pistoia e la piana (quadrante metropolitano): Dinamica demografica di lungo periodo (1971-1988).

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Pistoia dati Anagrafe	77.783	84.561	93.185	92.274	90.895	88.349
Quadrante metropolitano (Pistoia, Agliana, Montale, Quarrata, Serravalle) dati Provincia	111.701	123.248	138.544	142.518	140.683 +3.198 differenzial e Pistoia*	141.860 +4164 differenziale Pistoia*

\* E' da rilevare che esiste una discordanza fra i dati del censimento Istat e quelli dell'Anagrafe comunale. Questa viene addebitata al "mancato allineamento dei dati", ossia al fatto che l'Ufficio statistica comunale non aveva all'epoca ancora completato la verifica di oltre 3.000 schede anagrafiche di cittadini che risultavano non censiti dall'Istat. Alla data del censimento 2001 (20.10.01) risultavano iscritti all'anagrafe 88.300 abitanti, mentre il dato ufficiale dell'Istat, pubblicato nel 2003, indica in 84.274 gli abitanti censiti al 20.10.01. Nel mese di dicembre 2006 è stato avviato il lavoro di verifica delle schede anagrafiche, la cui conclusione è avvenuta nel corso del 2007. Dalle verifiche effettuate emerge che per circa i 3/4 delle schede verificate, risulta confermata la residenza nel comune. Ciò significa che ai dati Istat sono da aggiungere, alla data del settembre 2007, 2.706 residenti confermati rispetto ai 3.370 non censiti, che portano la popolazione legale a superare le 87.000 unità nel 2001 e le 89.000 unità nel 2007, fino a raggiungere le 89.345 abitanti al 30.09.07 (fonte: Archivio anagrafe comunale).

La lettura delle dinamiche relative al quadrante metropolitano non configura pertanto una situazione di declino urbano in termini quantitativi (complessivamente la popolazione continua a crescere pur con un rallentamento complessivo negli anni novanta), ma piuttosto

una tendenza alla re-distribuzione dei pesi insediativi, a scapito del polo maggiore, ossia Pistoia. Parimenti è da registrare un mutamento qualitativo della morfologia sociale, dettato in particolare da alcuni fattori determinanti quali: l'invecchiamento della popolazione; la sostanziale stasi della natalità; la crescita dei flussi migratori dall'estero prevalentemente con basso livello d'istruzione. Tali fattori generano una situazione latente di possibile declino sociale ed economico, rilevata anche in recenti studi e rapporti sulla situazione socio-economica del Comune e della Provincia di Pistoia (Studio Polos Pistoia, 2006) evidenziando, al di là dei fattori congiunturali, "i numerosi fattori di debolezza di tipo strutturale che hanno determinato un ciclo macroeconomico anche meno dinamico di quello nazionale", legati in primo luogo alla piccola dimensione delle imprese, un tempo fattore trainante dell'industria manifatturiera pistoiese, ed oggi non più in grado di competere con i necessari investimenti per innovare i processi ed i prodotti (Osservatorio provinciale per la programmazione strategica, 2008).

### 1.1.2 Tendenze demografiche recenti

I dati oggi disponibili, relativi all'ultimo censimento 2001, ma soprattutto i dati che vengono registrati dall'anagrafe comunale, testimoniano che la tendenza alla riduzione dei residenti a Pistoia si sta invertendo, confermando quell'andamento ciclico proprio delle aree urbane mature. Nei comuni del quadrante metropolitano la tendenza alla crescita si fa più marcata dal 2001 al 2005: le performance migliori si registrano nei comuni di Agliana e Quarrata (qui la crescita nell'ultimo quinquennio raggiunge il 10% della popolazione); stabili, con leggeri incrementi, le situazioni di Montale e Serravalle. Significativa la crescita che registra Pistoia: qui si passa dagli 84.185 abitanti del 2001 ai 85.947 del dicembre 2005, con un saldo positivo di 1.762 abitanti. Si tratta di una tendenza alla crescita che trova stabile conferma negli anni recenti.

Pistoia e la piana (quadrante metropolitano): Dinamica demografica recente (1991-2005)

	1991	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pistoia fonte: USPPT	87.697	85.890	84.185	84.263	84.526	85.273	85.947
Quadrante metropolitano fonte: USPPT	140.683	142.679	141.860	142.776	142.088	145.647	146.767

Fonti: Ufficio Statistica Provincia di Pistoia/USPPT

Altro aspetto su cui riflettere è la tendenza alla crescita del numero delle famiglie: nonostante la diminuzione complessiva della popolazione, o la sostanziale stasi, il trend di crescita dei nuclei familiari è molto elevato. Questo conferma una tendenza che risulta costante nel tempo, ma registra negli ultimi anni un picco inusuale, che genera implicazioni anche dal punto di vista del fabbisogno abitativo. La frammentazione e la polverizzazione dei nuclei familiari, con la sempre maggiore presenza di famiglie uni-personali (singole per scelta o di ritorno, per separazioni o vedovanza), viene confermata dai dati degli ultimi anni, relativi al numero medio dei componenti per famiglia anagrafica: mentre a Pistoia si passa da 2,87 componenti per famiglia del 1981, a 2,33 nel 1995 sino a 2,18 del 2005, nel complessivo quadrante metropolitano si passa dai 2,99 del 1981, ai 2,53 del 1995 sino a 2,37 del 2005. Questo fenomeno, pur in linea con i dati della Toscana dove si registra il passaggio da una media di 3,9 componenti nel 1951 ad una media di 2,5 nell'ultimo censimento 2001, registra a Pistoia un picco molto elevato, con effetti sulla morfologia sociale da tener presenti in sede di fabbisogno abitativo e di servizi. Si assiste pertanto ad un progressivo abbandono della cosiddetta famiglia complessa, tipica fino agli anni ottanta nelle regioni della cosiddetta "Terza Italia" identificata dalla letteratura socio-economica.

Al marcato invecchiamento della popolazione, con le maggiori aspettative di vita per gli anziani, non corrisponde infatti una crescita adeguata del numero dei figli, generando una maggiore fragilità delle reti parentali. Questo fattore contribuisce in modo determinante alla

crescita delle famiglie unipersonali, e risulta in gran parte da addebitare non tanto ai figli che continuano a posticipare l'uscita dalla famiglia, quanto agli anziani che rimangono soli. E' significativo in questo senso il dato relativo ai nuclei monocomponenti alla fine del 2006 (dati Anagrafe comunale) che risultavano complessivamente ben 13.391, ripartiti nella tabella seguente per fasce d'età e genere. Tale dato, seppur significativo di un trend in crescita, è comunque da prendere con le dovute precauzioni in quanto non sempre corrisponde ad un effettivo status di single, viste le possibili motivazioni di opportunità che possono spingere a manifestare tale situazione anagrafica. Resta comunque maggioritaria la fascia degli ultrasessantacinquenni, 6.466 in totale, di cui oltre 5.000 donne, che vivono da soli.

Nuclei monocomponenti al 27.12.2006 (Anagrafe comunale)

Età	Femmine	Maschi	Totale per fascia
Sotto i 30 anni	443	589	1.032
Da 30 a 65 anni	2.523	3.370	5.893
65 anni ed oltre	5.030	1.436	6.466
Totale complessivo			13.391

La tendenza ad una ripresa complessiva dei residenti a Pistoia negli ultimi anni è da addebitare non tanto ad un'inversione di tendenza nel saldo naturale, che permane negativo sia a livello comunale (dove registra anche nel 2005 un - 200) che a livello di quadrante metropolitano (che complessivamente registra nel 2005 un - 210), quanta alla massiccia crescita dei flussi immigratori, costante nella sua progressione già dagli anni novanta. E' da rilevare peraltro una crescita negli ultimi anni del tasso di natalità che ha contribuito a ridurre il saldo naturale negativo, anche per il contributo della nuova popolazione immigrata di giovane età. Sono comunque i flussi migratori (interni ed esterni per provenienza estera), in continuo incremento nell'ultimo decennio, che contribuiscono in modo consistente alla tenuta complessiva dei valori assoluti, con una tendenza progressiva alla crescita.

E' ragionevole pensare che questa tendenza trovi conferma nei prossimi anni, così come pare trovare conferma una progressiva crescita del saldo naturale. Le variazioni della popolazione toscana, testimoniano che nell'ultimo intervallo intercensuario, la popolazione ha registrato forti decrementi nella provincia di Firenze (- 3,5%; - 33.577 ab.) mentre gli incrementi maggiori si registrano nelle province limitrofe: in primis Prato (+ 10.642 ab.), ma anche Arezzo (+ 8.724 ab.) e Pistoia (+ 3.881 ab.). Qui si registra una quota di trasferimenti interni dal core metropolitano verso i comuni della cintura, grazie alle migliori condizioni ambientali, ad un mercato abitativo competitivo in termini di costi, e ad un miglioramento progressivo dei collegamenti ferroviari, che rendono possibile una stabile residenza nei centri minori pur permanendo il ruolo attrattivo di Firenze per motivi di lavoro o di studio. E' da registrare su quest'ultimo versante anche la recente attivazione di corsi universitari (prima a Prato poi a Pistoia) che ha contribuito a riequilibrare, seppur in piccola parte, i flussi pendolari, per i corsi di laurea attivati nei due capoluoghi.

In particolare a Pistoia, alcuni tipi di corso riescono ad attrarre non solo gli studenti locali, dell'ambito provinciale, ma anche studenti provenienti da altre città della Toscana ed oltre (con riferimento particolare ad alcune tipologie di corso, quali ad es. Scienze turistiche, Ingegneria dei trasporti, Scienze vivaistiche o il Master in Paesaggistica). Nell'ipotesi di una popolazione studentesca in crescita, sono da prevedere, oltre ai necessari servizi, residenze temporanee per studenti fuori sede, privilegiando il recupero di contenitori vuoti nel centro storico.

Quanto enunciato mette in evidenza come le tradizionali stime di tipo quantitativo, che si basano su proiezioni di tipo lineare delle tendenze demografiche degli ultimi anni, necessitano di correttivi legati alla minore prevedibilità della portata dei flussi migratori (che incidono in modo differenziato sulla distribuzione per fasce di età della popolazione e che hanno raggiunto un peso relativo crescente), rispetto alle sole componenti naturali, che costituivano in passato l'elemento guida su cui si impostavano le previsioni, di norma su base decennale. Oltretutto le dinamiche di flusso migratorie denotano un'elevata mobilità sia in entrata che in uscita e mantengono comunque un segno positivo costante, che si è andato

consolidando negli ultimi anni. Il forte incremento del dato relativo agli immigrati negli ultimi tre anni (2003-2005) è in buona parte da associare agli effetti delle successive ondate di regolarizzazione degli immigrati extracomunitari.

E' da rilevare poi che la crescita per "saldo migratorio" ha effetti molto diversi rispetto alla crescita per "saldo naturale": mentre la seconda comporta un incremento graduale dei fabbisogni articolato e prevedibile nel tempo, la prima comporta un incremento più rapido del fabbisogno abitativo e di servizi, di tipo non lineare in rapporto all'imprevedibilità dei flussi ed alla variabilità dell'età della popolazione immigrata (che può essere accompagnata o meno da figli in età scolare e prescolare).

#### Natalità e saldo naturale - Comune di Pistoia (1995-2005)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nati	538	632	671	675	658	701	700	689	692	778	804
Morti	1.039	1.072	1.141	1.114	1.072	1.163	1.081	983	1.108	1.024	1.004
Saldo naturale	- 501	- 440	- 470	- 439	- 414	- 462	- 381	- 294	- 416	- 246	- 200

#### Flussi migratori - Comune di Pistoia (1995-2005)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Immigrati	1.330	1.659	1.549	1.658	1.880	1.952	1.683	1.811	2.547	2.768	2.478
Emigrati	1.139	1.194	1.253	1.431	1.506	1.466	1.485	1.459	1.848	1.775	1.604
Saldo flussi migratori	191	465	296	227	374	486	198	352	699	993	874

#### Movimento naturale e migratorio dei cittadini stranieri residenti (anno 2005)

	Residenti al 01/01/05	Iscritti	Cancellati	Residenti al 31/12/05	% su tot. residenti	di cui minori
Pistoia	4.242	934	373	4.803	5,6	1.249
Quadrante metropolitano (esclusa Pistoia)	3.267	642	450	3.459		756

#### Saldo totale popolazione-Confronto fra Pistoia e i restanti comuni del quadrante metropolitano

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Pistoia	-310	25	-174	-212	- 40	24	-183	58	283	747	674
Quadrante metropolitano (esclusa Pistoia)	206	387	287	503	990	653	798	858	1.029	909	446

Fonte: Ufficio Statistica della Provincia di Pistoia

L'articolazione del territorio comunale in sub-ambiti permette di avvicinare ulteriormente i dati alle diverse realtà territoriali, per verificare eventuali movimenti interni diversificati per ambito interessato. Prendendo in esame i dati dell'anagrafe comunale sono possibili due tipi di lettura da effettuarsi per dati di provenienza omogenea (anagrafe o Istat): la prima permette di verificare le dinamiche della popolazione (1999-2006) nelle varie UTOE distinte dal PS; la seconda, permette di leggere da un lato la distribuzione effettiva della popolazione ripartita per sub-ambiti, grazie alla elaborazione delle maggiori informazioni derivanti dai dati di censimento 2001 (famiglie; abitazioni totali e occupate per proprietà o affitto; abitazioni vuote; etc.) come indicato nella specifica tabella e, dall'altro le relative dinamiche insediative, anche in rapporto alla produzione di nuovi alloggi.

Uno dei dati più significativi è quello relativo all'incremento dei residenti nel centro storico, che passano dagli 8.643 del 31.12.2001 ai 9.546 del 30.06.2006, con un incremento relativo superiore al 10%. Tale dato esprime un positivo trend che ha visto una forte azione di riqualificazione urbana, unita ad iniziative di recupero private, che andranno ulteriormente incentivate, come peraltro previsto anche dal recente piano per la città storica.

Significativi, in termini relativi, sono anche i dati che riguardano gli incrementi dei sub-ambiti 4a, 6d e 6f, che si attestano sopra l'8%: in questo caso sono da associare, in buona parte a nuovi interventi abitativi. L'ambito collinare, delimitato dall'UTOE 2, registra complessivamente il saldo più fortemente negativo (-338), che si concentra in particolare nei sub-ambiti 2g e 2b, dove si registrano saldi negativi superiori al 10%. Ciò denota una tendenza allo spopolamento di alcuni borghi storici, più marcata rispetto ai borghi montani, che denotano una sostanziale tenuta, a fronte dei fenomeni di spopolamento che hanno interessato in passato la parte più elevata del territorio comunale. Si veda in proposito il dato relativo agli alloggi vuoti, che al censimento 2001 erano di poco inferiori a 2.000 unità.

Continua il trend di forte crescita dei centri della pianura (UTOE 5), che appare distribuito in modo uniforme nei tre sub-ambiti che gravitano su Via Lucchese, Via Bonellina e Via Fiorentina, che in termini assoluti contribuisce con ben 672 unità al saldo positivo comunale.

Elaborazione dati censimento (2001) e popolazione per sub-ambiti (2006)

Riepilogo generale Censimento 2001 per sub-ambiti										Confronto dati anagrafe*			Nuove abit. costruite fra 2001 e 2006 (solo piani att.)
UTOE e sub-ambiti	Resid. to tali	Famigl. to tali	Abitaz. to tali	Abitaz. occ. da resid.	Abit. occ. da non resid.	Abit. vuote	Abit. occ. da resid. in propr. tà	Abit. occ. da resid. in affit.	Residenti* al 31.12.01 (anagrafe)	Residenti* al 30.06.06 (anagrafe)	Differenza 2001-2006 (anagrafe)		
la	1.438	622	1.227	622	7	598	500	87	1.584	1.657	73		
lb	450	222	1.500	221	9	1.270	172	25	444	415	-29		
lc	53	24	109	24	0	85	18	5	48	63	15		
<b>To tale UTOE 1</b>	<b>1.941</b>	<b>868</b>	<b>2.836</b>	<b>867</b>	<b>16</b>	<b>1.953</b>	<b>690</b>	<b>117</b>	<b>2.076</b>	<b>2.135</b>	<b>59</b>		
2a	1.521	598	622	592	2	28	462	57	1.562	1.643	81		
2b	2.612	1.048	1.266	1.031	10	225	852	79	2.697	2.426	-271	8	
2c	2.424	982	1.125	959	12	154	738	112	2.484	2.559	75	4	
2d	1.398	564	880	543	4	333	434	44	1.430	1.422	-8		
2e	1.891	724	826	698	3	125	526	67	2.020	2.024	4	14	
2f	372	164	341	160	0	181	126	15	416	417	1		
2g	1.527	631	774	630	2	142	527	42	1.556	1.335	-221		
2h	1.996	845	925	749	3	173	589	67	1.985	1.986	1		
<b>To tale UTOE 2</b>	<b>13.621</b>	<b>5.556</b>	<b>6.759</b>	<b>5.362</b>	<b>36</b>	<b>1.361</b>	<b>4.254</b>	<b>483</b>	<b>14.150</b>	<b>13.812</b>	<b>-338</b>	<b>26</b>	
<b>To tale UTOE 3</b>	<b>3.799</b>	<b>1.539</b>	<b>1.645</b>	<b>1.524</b>	<b>11</b>	<b>110</b>	<b>1.124</b>	<b>239</b>	<b>3.993</b>	<b>3.979</b>	<b>-14</b>		
<b>To tale UTOE 4</b>	<b>2.079</b>	<b>783</b>	<b>816</b>	<b>773</b>	<b>5</b>	<b>38</b>	<b>579</b>	<b>103</b>	<b>2.124</b>	<b>2.304</b>	<b>180</b>	<b>64</b>	
5a	4.547	1.679	1.755	1.644	5	126	1.297	173	4.749	4.979	230		
5b	6.296	2.259	2.415	2.289	10	116	1.661	352	6.444	6.632	188		
5c	5.073	1.832	1.969	1.818	12	139	1.355	239	5.212	5.396	184	18	
<b>To tale UTOE 5</b>	<b>15.916</b>	<b>5.810</b>	<b>6.139</b>	<b>5.751</b>	<b>27</b>	<b>381</b>	<b>4.313</b>	<b>764</b>	<b>16.405</b>	<b>17.007</b>	<b>602</b>	<b>18</b>	
6a	9.675	4.047	4.252	4.032	30	190	2.922	789	10.066	10.134	68	93	
6b	8.603	3.637	3.861	3.598	23	240	2.738	580	8.905	8.649	-256	100	
6c	9.198	3.771	3.913	3.728	30	155	2.697	752	9.545	9.458	-87	94	
6d	1.352	518	562	518	3	41	411	46	1.436	1.561	125		
6e	6.542	2.721	2.971	2.698	29	244	1.855	579	7.015	7.120	105	30	
6f	4.057	1.746	1.826	1.735	15	76	1.205	388	4.248	4.606	358	224	
<b>To t. UTOE 6(-CS)</b>	<b>39.427</b>	<b>19.287</b>	<b>17.385</b>	<b>16.309</b>	<b>130</b>	<b>946</b>	<b>11.828</b>	<b>3.134</b>	<b>41.235</b>	<b>41.528</b>	<b>293</b>	<b>541</b>	
<b>To tale CS</b>	<b>7.471</b>	<b>2.847</b>	<b>4.110</b>	<b>3.451</b>	<b>65</b>	<b>594</b>	<b>1.886</b>	<b>1.225</b>	<b>8.643</b>	<b>9.546</b>	<b>903</b>	<b>29</b>	
<b>To tale Comune</b>	<b>84.254</b>	<b>33.843</b>	<b>39.710</b>	<b>34.037</b>	<b>290</b>	<b>5.383</b>	<b>24.674</b>	<b>6.065</b>	<b>88.626*</b>	<b>90.311*</b>	<b>1.685</b>	<b>678</b>	

\*Nota: I dati Anagrafe contengono una quota di residenti non censiti dall'Istat. Il dato complessivo dei residenti si riferisce alle "schede anagrafiche".

### 1.1.3. Dinamiche recenti nei settori produttivi

Ci limitiamo ad un breve cenno sulle dinamiche che hanno una qualche attinenza alle scelte di governo di territorio che competono il RU, traendo spunto da alcuni recenti rapporti elaborati dall'Irpet e dalla Camera di Commercio, oltre che dalle indicazioni provenienti dagli uffici riguardanti esigenze espresse dalle attività economiche presenti.

#### Attività artigianali e industriali

Negli ultimi anni la domanda nei settori extra residenziale si concentra sulla locazione (circa il 70% dei casi); le nuove imprese, vista la fase d'incertezza economica, preferiscono dare inizio alla propria attività con "riserva", senza impegnarsi inizialmente con un mutuo di lunga durata, ma con la locazione, che può essere interrotta più facilmente.

Nel settore artigianale è prevalente la richiesta di capannoni di piccole dimensioni, con bassi costi di gestione, facilmente accessibili dalla rete stradale e prossimi alle grandi reti di scorrimento territoriale. Esiste poi una domanda d'insediamento di grandi aziende che richiedono consistenti superfici coperte: es. aziende nel settore della distribuzione o aziende che necessitano di una concentrazione delle proprie attività per razionalizzare il ciclo produttivo attualmente distribuito in più sedi. Una delle problematiche più evidenti, che genera debolezza nel sistema economico locale, è legata all'assenza di processi d'innovazione tecnologica e di crescita della competizione sul piano qualitativo e delle forme di promozione. Qui si incontrano difficoltà maggiori che altrove per la polverizzazione delle aziende, di piccola e piccolissima dimensione, che non hanno capacità di investimento nell'innovazione o che devono trovare sinergie e alleanze per poter competere sui mercati internazionali.

Il riferimento va sia alle attività del settore metalmeccanico (AnsaldoBreda e indotto in

primis), che agli altri settori che hanno maggiormente risentito della perdurante crisi. Si registra comunque una tendenza alla crescita dei servizi avanzati (informatica, ricerca e sviluppo, etc.); si tratta di un comparto da sostenere con creazione di infrastrutture di rete (reti telematiche a banda larga) e con interventi di tutoraggio e sostegno allo start up delle piccole imprese operanti nel settore dell'innovazione e dei servizi evoluti in genere.

Com'è noto il mercato commerciale e abitativo è di norma anticiclico e in controtendenza rispetto alle dinamiche che interessano il settore della costruzione di immobili per l'industria e gli uffici.

Nel settore produttivo, infatti, a fronte di una domanda tuttora esistente per fabbricati artigianali di piccola dimensione (ed a costi accessibili), è da valutare con attenzione la richiesta per impianti di grande dimensione, che pur esistente, sconta una certa aleatorietà, dovuta ad una certa indifferenza localizzativa, pur se condizionata da alcuni requisiti legati all'accessibilità ed alla logistica (si veda il recente esempio dell'insediamento Marr nel Pip del Bottegone).

Le tendenze evolutive del settore manifatturiero fanno peraltro intravedere potenziali tassi di crescita nei settori della fabbricazione mezzi di trasporto collettivo (AnsaldoBreda e indotto); stampa e editoria; fabbricazione di apparecchi medicali, strumenti ottici e di precisione (studio Polos, 2006).

Esiste poi un'esigenza manifestata da Camera di Commercio, associazioni di categoria e singole aziende di reperire nuovi spazi per attività produttive a costi non troppo elevati e con un'articolazione dimensionale che vada dalla piccola superficie per l'artigiano (lotti fondiari di 500 mq) alla media superficie per le attività che necessitano di più ampi spazi (lotti fondiari di 10.000 mq). Viene poi segnalato un fabbisogno per l'indotto AnsaldoBreda, da verificare in base agli ultimi sviluppi che vedono un recupero del complesso produttivo ex-Martinelli, adiacente agli stessi stabilimenti Breda unito alla possibilità di recuperare nuovi spazi produttivi nell'area di S. Agostino. Esiste inoltre la necessità di reperire spazi per la logistica, distinti in: aree di deposito e movimentazione di inerti per l'edilizia; aree per gli autotrasportatori e per la logistica commerciale legata anche al sistema del vivaismo.

#### Attività agricole e vivaismo

Il territorio pistoiese ospita tre differenti sistemi produttivi agricoli: montano, collinare e di pianura. Alle diverse condizioni geografiche corrisponde una diversa organizzazione economica del territorio comunale. L'agricoltura di collina e montagna dimostra una bassa competitività economica ed una scarsa integrazione nel mercato, assolvendo ad un ruolo prevalentemente ambientale e sociale che si concretizza nella tutela di ambiente e paesaggio e nella conservazione delle tradizioni locali. A questa agricoltura di presidio territoriale si contrappone una agricoltura di pianura fortemente specializzata ed integrata nel mercato che mostra una alta competitività sia sui mercati locali sia su quelli internazionali con una produzione lorda vendibile stimata superiore ai 500 milioni di Euro (di cui più della metà dovuti all'export). La competitività dell'area dovuta anche alla sua localizzazione geografica prossima e ben collegata ai mercati del centro e nord Europa, si fonda oggi sull'organizzazione di un sistema produttivo fortemente integrato sul territorio, nel quale si intrecciano forti rapporti inter ed intrasettoriali che hanno dato luogo ad un comparto produttivo segmentato e ad un indotto interessante (meccanica, irrigazione, vasi, terriccio, logistica, trasporti, contoterzismo), generando un sistema estremamente competitivo (riduzione dei costi transazionali). A sostegno del successo del settore si è avuto una crescita consistente territoriale e strutturale del comparto, che è letteralmente esploso negli ultimi 50 anni (in pratica le ultime due generazioni), ed ha visto il suo maggior sviluppo tecnologico e delle strutture aziendali negli ultimi 20 anni (l'ultima generazione). Nel comune di Pistoia la vasetteria nel 1996 interessava circa 301 ettari e nel 2006 sale a 577 ettari.

Studi e statistiche economiche recenti confermano come il vivaismo continui a rappresentare un importante "pilastro dell'esportazione pistoiese" assieme alla Breda, pur con situazioni differenziate, legate alla struttura più o meno competitiva delle aziende. Le altre attività agricole tradizionali sono legate per lo più alla produzione di olio e vino, cereali e ortaggi per il mercato locale. E' evidente che in questo caso il ruolo delle aziende è da tutelare e valorizzare per la valenza di presidio ambientale, collegata anche al recupero del patrimonio abitativo per uso residenziale e per forme di turismo compatibili (agriturismo; turismo rurale;

paese-albergo), a partire dal valore rappresentato da un ambiente gradevole, non congestionato e prossimo ai maggiori centri turistici regionali.

Il settore del vivaismo sta registrando negli ultimi anni segni di crisi, alla situazione economica generale ed in parte alla organizzazione interna del settore. In questo caso risultano necessari adeguamenti strutturali sia della produzione (riduzione dei costi di produzione, diversificazione e flessibilità delle aziende oltre a servizi qualificati e logistica) che della filiera commerciale (attività di promozione), oltre alla soluzione di problemi infrastrutturali legati ad una rete stradale insufficiente, non più adeguata a supportare in modo efficace la mobilità delle merci all'interno del distretto e verso l'esterno.

Ulteriori informazioni sull'evoluzione recente delle colture specialistiche (soprattutto nel rapporto fra vasetteria e pieno campo con le relative localizzazioni) sono fornite dallo studio specifico effettuato e illustrato nel capitolo 1.8.

Si rileva inoltre la necessità per sostenere la competizione internazionale di porre in essere azioni di qualificazione su base territoriale delle produzioni vivaistiche, al fine di tutelare sia la qualità (certificazioni di processo e di prodotto) sia l'immagine del territorio. Questa potrebbe trarre indubbi benefici dalla integrazione di una dimensione produttiva improntata sulla qualità con quella legata alla dimensione ecologica e ambientale del paesaggio locale, attraverso opportuni azioni di marketing territoriale legate anche alla diffusione di buone pratiche e di certificazioni ambientali.

## Commercio

Gli studi citati registrano una fase di crisi nei settori legati al commercio, al turismo, ed ai trasporti, mentre l'unico che dà segno positivo è il terziario legato ai servizi.

E' ancora presente una domanda di localizzazione di nuove attrezzature commerciali per la media e grande distribuzione nelle aree periferiche di facile accessibilità, anche se con gli interventi realizzati di recente (nell'area est) e con quelli previsti (nell'area sud) tale mercato si va saturando per quanto concerne il settore alimentare. Restano possibili spostamenti di quote commerciali interne, dovute alla riorganizzazione delle strutture esistenti, al fine di migliorare la localizzazione attualmente incongrua per accessibilità o incompatibilità con il contesto. Ciò è confermato anche in recenti studi (Sincron Polis, 2006), nei quali si evidenzia la necessità di una razionalizzazione e ottimizzazione delle strutture commerciali esistenti al fine di risolvere le criticità attuali (il riferimento va in particolare agli insediamenti Conad di via Fiorentina ed Esselunga di Viale Matteotti, che generano flussi consistenti non supportati da un'adeguata accessibilità e dotazione di parcheggi).

Sono inoltre da considerare da un lato le novità introdotte dal nuovo Regolamento di attuazione della Lr n. 28 del 7.02.05 (Codice del commercio), approvato dalla Regione nel 2009, che disciplina sia gli aspetti dimensionali che gli indirizzi per la programmazione delle medie e grandi strutture di vendita e, dall'altro, gli studi di settore che lo stesso Comune di Pistoia ha di recente commissionato per dotarsi di uno strumento di programmazione che inciderà sul dimensionamento complessivo e sulle caratteristiche delle strutture di vendita.

## Turismo

Le prospettive di sviluppo turistico rappresentano uno scenario da considerare con particolare attenzione, dato che Pistoia si colloca in posizione strategica fra la costa e Firenze, a ridosso dei monti dell'Appennino e del Montalbano. Tenendo conto dei programmi di sviluppo del sistema ferroviario metropolitano, la dotazione di attrezzature ricettive appare ancora sottodimensionata, pur in presenza di recenti iniziative di potenziamento, che prefigurano una crescita significativa, già in atto.

Anche i dati annuali relativi alle presenze turistiche registrano un costante incremento, in particolare della componente straniera. E' peraltro da notare che si tratta di soggiorni di breve durata, la cui natura invita a prefigurare da un lato una maggiore ricchezza dell'offerta sia di strutture che di opportunità per i visitatori legate alle risorse locali (culturali, naturalistiche, enogastronomiche, turismo d'affari e legato ad attività congressuali, ecc.) e dall'altro una maggiore integrazione nei circuiti turistici già consolidati del territorio provinciale e regionale.

Complementare allo sviluppo delle attrezzature turistiche sarà la politica di valorizzazione

delle risorse locali storiche ed ambientali, che dovrà tendere ad un'offerta integrata delle molteplici opportunità offerte dal territorio, le cui caratteristiche di ricchezza e pluralità possono permettere di intercettare un turismo di qualità, non solo legato alla sosta breve, ma anche a soggiorni di media durata. La prevista dotazione di servizi congressuali nelle aree ex Breda, unita al potenziamento della mobilità su ferro può aprire nuove prospettive anche verso questo tipo di turismo, legato ad affari o iniziative culturali di respiro quantomeno regionale.

L'offerta turistica è da sviluppare con attrezzature ricettive e servizi qualificati. In questo caso è da privilegiare, oltre alla dotazione di nuove strutture alberghiere di qualità elevata, prevalentemente localizzate nell'area urbana o sub-urbana, il riuso del patrimonio abitativo storico o di carattere rurale (diffuso nei borghi) per attività legate all'agriturismo o al bed & breakfast, al turismo rurale in genere ed a quello naturalistico ed escursionistico, con e la creazione di alloggi temporanei per giovani (ostelli, foresterie, rifugi) e la strutturazione di itinerari tematici in grado di valorizzare le risorse naturali e culturali presenti.

#### 1.1.4 Dinamiche recenti nel settore abitativo e fabbisogni

I dati elaborati e gli studi di settore recenti indicano come dalla metà degli anni novanta sino al 2006 si è registrata una consistente crescita del mercato abitativo, sia sul piano delle nuove realizzazioni che sul piano del recupero (cfr. § 1.2).

Tale massiccia produzione edilizia, comune anche ad altre realtà vicine (vedi Prato), è stata determinata da vari fattori congiunturali: finanziamenti a tassi contenuti, agevolazioni fiscali, propensione al risparmio su un bene rifugio come la casa e, non secondariamente, la messa a frutto di risorse consistenti dirottate sia da investimenti produttivi (forte crisi dei settori tipici del manifatturiero con chiusura di numerose aziende) che da investimenti finanziari. A ciò si è associata anche un'impennata dei prezzi, a partire dall'anno 2000, che ha configurato un "effetto rimbalzo", tipico delle cosiddette "bolle immobiliari". Le previsioni del settore, nel breve-medio periodo prefigurano un rallentamento, sia sul piano delle compravendite che dei prezzi. Tale previsione ha manifestato i suoi segni già a partire dalla seconda metà del 2008. E' da registrare il fatto che questa fase di crescita della produzione edilizia abitativa, comune al resto della Toscana, ha incontrato a Pistoia un ulteriore incentivo derivante dalla definitiva approvazione della Variante Generale al Prg, che nel '96 ha dato il via libera ad una serie di interventi immobiliari consistente (interventi di trasformazione e ristrutturazione urbana, oltre a Peep, Pdl, Pdr e Pip), che ha generato un aumento dell'offerta che peraltro sta chiudendo il suo ciclo avendo esaurito quasi totalmente le capacità edificatorie.

#### La domanda abitativa

Dall'analisi delle tendenze emergenti e da recenti ricerche di mercato emergono i seguenti fattori, che condizionano e generano la domanda abitativa:

- la domanda più dinamica è quella espressa dalle giovani coppie in cerca di prima casa, e dalle famiglie che vogliono migliorare la qualità abitativa dell'alloggio (per localizzazione, ampiezza, dotazione di servizi; etc.); le seconde, se già proprietarie, ricorrono spesso a meccanismi di permuta;
- è in crescita la domanda di nuclei familiari con un solo componente (single per scelta o di ritorno, per separazione e vedovanza);
- la domanda di famiglie che da affittuarie passano all'acquisto della prima casa risulta in diminuzione;
- appare crescente, in prospettiva, la richiesta di alloggio temporaneo per motivi di lavoro o di studio (da altre città della Toscana e oltre, ma spesso si tratta anche di immigrati extracomunitari o di studenti fuori sede);
- la crescita notevole dei prezzi nel capoluogo sta generando da un lato l'orientamento degli acquirenti per la prima casa verso la periferia e i centri minori della cintura e dall'altro la crescita della cosiddetta fascia "grigia", che pur non potendo accedere per limiti di reddito all'edilizia sociale non riesce ad eccedere né agli elevati canoni di affitto né ai prezzi di mercato per l'acquisto; ciò genera una crescente domanda per affitti a

- canone agevolato;
- cresce la mobilità interna fra i capoluoghi dell'area metropolitana e centri minori della piana, anche in considerazione del miglioramento dei trasporti pubblici su ferro (di cui si prefigurano ulteriori miglioramenti, con la soluzione del nodo fiorentino e la creazione di nuove fermate e servizi nell'area pistoiese);
  - esiste poi una domanda all'acquisto proveniente da Prato e Firenze per i minori costi (tale forbice si è negli ultimi anni ridotta) e per un contesto ambientale meno compromesso rispetto ai due centri del sistema metropolitano.

## Il fabbisogno abitativo di tipo sociale

Vengono qui considerati quattro tipi di domanda, in rapporto alle diverse categorie sociali interessate:

- 1) emergenza abitativa
- 2) edilizia sovvenzionata
- 3) fascia "grigia"
- 4) prima casa (edilizia convenzionata).

### 1) Alloggi per l'emergenza abitativa

Le categorie sociali che rientrano nel fabbisogno per emergenza abitativa, spesso generata da sfratti esecutivi non prorogabili, da sgomberi di alloggi pubblici per motivi di pubblica utilità e di urgenza o da particolari situazioni d'indigenza, possono ottenere una sistemazione, sempre di carattere provvisorio per una durata di anni 2+2 in alloggi di proprietà pubblica o in sistemazioni temporanee di altro tipo, da ritenersi non idonee (baracche, roulotte, ecc.). Le domande in attesa sono circa 200, anche se le vere emergenze riguardano una cinquantina di casi l'anno. Il patrimonio di alloggi comunali è di circa 100 alloggi, totalmente occupati. L'effettiva sistemazione delle famiglie richiedenti arriva a soddisfare una media di 10-15 nuclei familiari per anno. Tale risposta si dimostra insufficiente e pertanto occorre porre attenzione al problema, valutando la possibilità di incrementare il patrimonio di alloggi pubblici attraverso forme di permuta o cessione di quote residenziali nei nuovi interventi oltre una certa soglia, oppure attraverso operazioni di recupero del patrimonio esistente.

### 2) Edilizia sovvenzionata

Per quanto riguarda l'ERP gli alloggi vengono assegnati tramite apposito bando e successiva graduatoria, secondo i disposti della legislazione regionale. Gli alloggi seguono gli standard abitativi previsti dalla legge con i relativi requisiti dei partecipanti. I canoni di locazione sono suddivisi in tre tipologie (sociale, protetto e massimo), con riferimento sia alla situazione economica ed ai requisiti soggettivi dei componenti i nuclei familiari, sia alle caratteristiche oggettive dell'alloggio. Periodicamente viene predisposto un programma di mobilità dell'utenza attraverso il cambio degli alloggi assegnati al fine di eliminare eventuali condizioni di sottoutilizzo o di sovraffollamento, mediante l'utilizzazione degli alloggi sfitti. L'Ufficio casa, che gestisce il servizio, riesce a consegnare circa 15-20 alloggi per anno.

A Pistoia la gestione della locazione e dei relativi canoni è attribuita alla Spes spa, Società per l'edilizia sociale, che ha anche il compito di realizzare gli interventi. Dalle indicazioni fornite dalla Spes risultano già programmati: 12 alloggi per giovani coppie nell'area ex-Breda est; 15 alloggi a Case Nuove di Masiano; 15 alloggi a canone sociale a Chiazzano.

Per le due categorie precedenti (alloggi per l'emergenza abitativa e alloggi sociali) si può ipotizzare un fabbisogno complessivo per i prossimi 5 anni di n. 70/80 alloggi aggiuntivi (rispetto a quelli già programmati e non ancora attivati) da ripartire in rapporto alle risorse disponibili o attivabili e in base ad ulteriori verifiche dei fabbisogni con gli uffici preposti.

### 3) Affitti a canone controllato (o calmierato)

Si tratta di rispondere alle esigenze della cosiddetta fascia "grigia", ossia quei nuclei familiari che hanno redditi medio-bassi (giovani coppie, immigrati, lavoratori precari o ad alta

mobilità), ma comunque superiori ai limiti previsti per l'edilizia residenziale pubblica e per accedere alle ordinarie agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Le condizioni di reddito di tali nuclei non permettono peraltro di poter accedere ai canoni di locazione del libero mercato, per gli elevati livelli raggiunti. In taluni casi si tratta anche di una scelta temporanea verso l'affitto, dovuta alla mobilità per motivi di lavoro o ad uno status d'incertezza legato a situazioni specifiche.

In questo caso si tratta di una fascia sempre più ampia di cittadini, ai quali si può rispondere solo con la messa in campo di politiche appropriate, che prevedano azioni volte alla realizzazione di alloggi (nuovi o recuperati, tramite convenzioni con i proprietari) con affitti a prezzi controllati, tali da essere accessibili anche a queste nuove situazioni sociali.

Si tratta quindi di dare seguito a quelle forme di collaborazione fra soggetti pubblici (Regione ed enti locali oltre a soggetti pubblici e soggetti privati con finalità sociali) che già nel recente passato hanno attivato progetti e relative risorse per il recupero di patrimonio edilizio da destinare a canoni di affitto calmierato, inferiore del 25-30% rispetto ai prezzi di mercato, da concedere in locazione per almeno 15-20 anni.

Qui si concentra la fetta più grossa della domanda reale di alloggi presente a Pistoia, stimabile in n. 200 alloggi per i prossimi 5 anni.

Riguardo ai progetti già programmati, relativi ad alloggi ad affitto calmierato, si rileva che la Spes ha realizzato 12 alloggi al Villaggio Belvedere e 22 alloggi nell'area ex-Ricciarelli (tramite partecipazione al bando regionale, con la collaborazione del Comune di Pistoia). Sempre con riferimento al bando regionale si rileva che al Comune di Pistoia è stato attribuito un finanziamento per il recupero di 18 alloggi nel centro storico: 15 alloggi di proprietà della Curia ed altri 3 alloggi di proprietà degli Istituti Raggruppati, situati in via Fonda di città e in Corso Gramsci. Inoltre, recentemente sono stati finanziati 50 alloggi nell'area della Misericordia .

Si tratta di forme d'intervento da incentivare anche nelle politiche future, in quanto conciliano due obiettivi prioritari: da un lato il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi e dall'altro il recupero del patrimonio abitativo esistente, attualmente degradato o comunque inutilizzato.

#### 4) Edilizia agevolata

In questo caso si tratta di sostenere la costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, sia in proprietà che in locazione, con costi inferiori a quelli di norma presenti sul mercato abitativo. Vengono pertanto utilizzate agevolazioni pubbliche, quali il reperimento e la messa a disposizione di aree per la realizzazione di nuovi alloggi aventi caratteristiche stabilite con appositi bandi ai quali partecipano cooperative e imprese di costruzione. Possono accedere all'acquisto della "prima casa" con le relative agevolazioni fiscali le categorie sociali che abbiano alcuni requisiti e che dovranno, al momento della stipula del contratto, possedere alcune specifiche condizioni. Per rispondere a questa domanda il Comune di Pistoia ha elaborato un apposito Piano casa 1996-2006. Tale piano risulta in gran parte attuato, con varie aree Peep assegnate a cooperative ed imprese di costruzione.

Di seguito si indica in sintesi lo stato di attuazione del Piano casa 1996-2006. A partire dal 1996 (e con successiva Variante al Piano casa del 2000) è stata attivata, tramite 10 bandi pubblici, una serie di aree Peep, distribuite sul territorio comunale, secondo la seguente localizzazione e consistenza:

Bando	Localizzazione	Alloggi totali	Tipologie a schiera	Tipologie in linea
B.1 - Del. GC n. 163 del 2.03.96	Scornio sud Pontenuovo Chiazzano	103	43	60
B.2 - Del. GC n. 263 del 20.10.97	Scornio sud Pontenuovo Sarripoli Candeglia nord Santomato	133	79	54

	Chiesina Montalese			
B.3 - Del. GC n. 486 del 4.08.98	Le Piastre Campiglio Le Grazie	(32 non realizzati per bando deserto)	0	0
B.4 - Del. GC n. 560 del 24.09.98	Capostrada ovest	50	6	44
B.5 - Del. GC n. 157 del 16.05.00	Villa di Baggio Via Toscana	32	32	0
B.6 - Del. GC n. 282 del 16.07.02	Campiglio Spazzavento	34	12	22
Assegnazione diretta Del. GC n. 46 del 29.03.04	Capostrada nord (lotto 1, con contributi regionali)	18	0	18
B.7 - Del. GC n. 352 del 28.10.03	Capostrada nord (lotto 2)	18	0	18
B.8 - Del. GC n. 91 del 16.06.04	Masiano	54	24	30
B.9 - Del. GC n. 163 del 6.04.04	Candeglia sud	67	8	59
B.10 – Assegnato	Via Sestini	96		
Altri alloggi considerati nel Piano Casa in quanto in corso di ultimazione nel 1996	Bottegone Gello Sperone Santomato 1	189		
Variante in corso di definizione per la revisione delle aree Peep residue		67		
Totale		861	(204)	(305)

Riguardo alle aree Peep non attivate è da rilevare che con Del. GC n. 168 del 26.09.06 l'amministrazione comunale ha preso atto della mancata attuazione di alcuni interventi per motivazioni diverse, quali:

- Peep di Villa di Baggio per assenza di interesse abitativo per l'area;
- Peep di Chiesina Montalese per presenza di problemi idraulici;
- Peep di Via Toscana per la presenza dell'impianto Dano e il possibile interessamento di nuova viabilità.

A seguito di tale presa d'atto la Giunta comunale ha dato mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione della revisione generale delle aree Peep non ancora attivate, valutando il reale fabbisogno abitativo sul territorio, anche ai fini della redazione del RU. In prima istanza, visti i programmi in corso di attuazione o di avvio (es. area Via Sestini, Masiano e altri), si può ipotizzare che il fabbisogno complessivo per i prossimi 5 anni sia coperto considerando anche i progetti da rilocalizzare, per cui il RU assume il residuo di 120/130 alloggi che risulta, ad oggi, non ancora attivato.

In definitiva dalla lettura delle dinamiche insediative e del trend demografico emerge che l'ulteriore domanda abitativa (visto anche lo stock di alloggi vuoti) si concentra su alcuni

limitati fronti, che negli ultimi anni non hanno ricevuto risposte adeguate se non in rari casi, per una serie di motivazioni, legate soprattutto alla progressiva riduzione dei fondi pubblici disponibili per l'edilizia abitativa.

Riassumendo il tipo di fabbisogno di edilizia sociale da soddisfare nei prossimi 5 anni, arco di validità del RU, si può ripartire nelle seguenti categorie, per un totale complessivo di 400 alloggi:

Fabbisogni	n. alloggi RU
1) Emergenza abitativa	70/80
2) Edilizia sovvenzionata	
3) Affitti a costo calmierato	200
4) Edilizia agevolata	120/130
Totale alloggi	400

#### Il tipo di risposta

L'azione pubblica deve tener conto che gli operatori privati, negli ultimi anni, si sono orientati pressoché esclusivamente sul mercato abitativo della vendita, senza immettere sul mercato alloggi in affitto, se non in rari casi, ed a costi ovviamente di mercato. Questo fa sì che l'opzione strategica per i prossimi anni, condivisa dalle recenti disposizioni e direttive regionali in materia, si dovrà orientare a sostenere, molto più che in passato, l'immissione di nuovi alloggi a canone controllato. Ciò si traduce in due tipi di azioni:

- la prima è quella che, attraverso meccanismi perequativi, rende possibile accollare alle operazioni private la cessione diretta di una quota (es. 10%: 2 alloggi su 20) o il convenzionamento di una quota maggiore (30%), da destinare a canone controllato che, in questo caso, rimarrebbe comunque in proprietà dell'operatore privato (questa ipotesi pare in questa fase scarsamente perseguibile, visto il residuo del dimensionamento disponibile);
- la seconda mira più direttamente al recupero del patrimonio abitativo esistente (sia pubblico che privato), posto sia nel centro storico che nelle aree periferiche o nei borghi, attraverso contributi diretti a sostenere i recuperi architettonici con successiva convenzione per la destinazione ad affitto controllato; ciò può avvenire predisponendo accordi con gli operatori del privato sociale e con altri soggetti detentori di patrimonio abitativo non utilizzato (sull'esempio dei recenti accordi fra Comune ed altri soggetti quali la Curia, la Spes, o gli Istituti Raggruppati, per attivare contributi regionali per il recupero di alloggi da destinare ad affitti calmierati). Questo tipo di interventi, non rientrando nei limiti dimensionali della capacità insediativa del piano, potranno essere incentivati con apposite politiche finalizzate al rinnovo del patrimonio abitativo obsoleto.

E' da rilevare che le azioni suddette sono pienamente coerenti con gli obiettivi indicati dalla Regione Toscana nella recente proposta di legge recante "Norme sull'edilizia residenziale sociale", al cui interno il programma regionale dell'ERS prevede come priorità: a) la realizzazione di alloggi ERS destinati alla locazione; b) gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana (art. 24, Proposta di Legge regionale, febbraio 2009).

## 1.2 Stato di attuazione del PRG vigente e verifica del dimensionamento del PS

### 1.2.1 L'attuazione del Prg 1996-2006: aspetti generali

L'analisi dello stato di attuazione del Prg vigente è un elemento conoscitivo importante, dato che consente di individuare sia la capacità edificatoria residua del Prg vigente, rispetto a quella prefigurata nel dimensionamento del PS (di conseguenza quella che dovrà essere indicata dal RU), sia i limiti e le difficoltà applicative della normativa e della prassi vigente e, quindi, di orientare alcune delle scelte e parte della disciplina del Regolamento Urbanistico. Analizzare l'attuazione di un piano è comunque un lavoro complesso, soprattutto in una situazione come quella attuale, di transizione fra un vecchio dispositivo pianificatorio e uno nuovo delineato dalla nuova legislazione regionale di governo del territorio, che modifica in modo sostanziale la prassi del piano.

Al fine di disporre di alcune indispensabili informazioni per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico, pertanto, qui ci limitiamo ad analizzare rispetto alle principali indicazioni di Prg i risultati ad oggi conseguiti limitatamente a:

- infrastrutture e spazi pubblici;
- importanti attrezzature pubbliche e iniziative pubbliche di pianificazione attuativa;
- principali aree destinate a residenza, attività produttive, attività commerciali, attività direzionali e servizi.

Circa le infrastrutture, le realizzazioni appaiono consistenti. Quelle principali sono:

- la bretella, che da Pontelungo corre verso Ovest parallela all'autostrada, ha consentito di oltrepassare con il grosso del traffico veicolare la via Lucchese e gli abitati di Pontelungo, Barile e Spazzavento; il tracciato interrompe peraltro la continuità della maglia agricola ancora presente tra San Pantaleo e Spazzavento;
- il percorso parallelo alla SP del Montalbano che alleggerisce gli abitati di Bonelle e Case Nuove di Masiano, ma non potrà considerarsi pienamente efficace fino alla messa a regime del raccordo con la rotonda di via Toscana (a nord-est) e dell'intersezione con la strada dei vivai (a sud);
- l'adeguamento della tangenziale est nella zona di Sei Arcole, in prossimità del nuovo centro commerciale e del cimitero comunale;
- la realizzazione del semi-anello di collegamento fra porta Lucchese e la stazione ferroviaria (Via Pertini), prevista e realizzata all'interno del progetto di recupero dell'area ex-Breda;
- l'uscita dalla tangenziale ovest con il ponte Europa in direzione dello stadio;
- la realizzazione della rotatoria della Vergine che ha fluidificato in modo positivo i consistenti traffici che insistono su quel nodo;
- un primo tratto della futura strada dei vivai in località Bottegone (adeguamento di via dei Bonechi con collegamento fra via Fiorentina e il nuovo ponte sull'Ombrone);
- il primo stralcio della strada interquartiere a nord, che collega Via Marini a via di Collegliato.

Risultano inoltre in corso di realizzazione: i lavori per il collegamento della provinciale Lucchese a via Gonfiantini; il collegamento tra Via Fiorentina e la rotonda di via Toscana; il sottopasso ferroviario di collegamento fra la zona sud e l'area ex Breda (la cosiddetta "quinta porta"); è stato approvato e finanziato il progetto per il prolungamento di via Ciliegiole, per l'accessibilità al nuovo ospedale.

Circa le attrezzature pubbliche principali e le iniziative di pianificazione attuativa pubblica sono state portate a compimento due importanti scelte: il nuovo ospedale e il piano della città storica. Entrambi gli atti andranno a costituire parte integrante del nuovo Regolamento Urbanistico.

Circa le aree residenziali, produttive, commerciali e terziarie è stata svolta un'indagine sugli strumenti di attuazione del Prg e sugli interventi diretti relativi alla realizzazione di nuovi alloggi in zone E derivanti dalla trasformazione di annessi agricoli.

Le due tabelle che seguono riguardano: le previsioni realizzate (stato di attuazione del Prg, previsioni realizzate: 1996-2006), e quelle non realizzate (Stato di attuazione del Prg, previsioni non realizzate: 1996-2006).

Ogni tabella riporta i principali dati urbanistici per gli interventi comportanti piani preventivi: superfici fondiaria e superfici utili per ogni tipo di funzione e per standard. Si sono considerate realizzate (lo saranno plausibilmente al momento dell'approvazione del RU) le previsioni contenute in strumenti per i quali, alla data del dicembre 2006, erano state già firmate le relative convenzioni o era stato rilasciato il permesso di costruire.

Le aree di trasformazione urbanistica, attuate e non, sono riportate in una planimetria in scala 1:10.000 (Stato di attuazione del Prg, facente parte del QC del RU).

Occorre premettere ancora qualche osservazione sul processo d'attuazione delineato dal Prg.

Per le aree di ristrutturazione e trasformazione urbanistica sono allegare alle norme di attuazione "schede" progettuali che hanno avuto in genere un esito incoerente rispetto all'impostazione (quasi nessuna è stata rispettata), mentre i diversi tipi di aree e strumenti di attuazione (Ru, Piani di recupero, Peep, Pdl, TUR) hanno avuto esiti alterni. Le aree sottoposte a TUR, Pdl e Piani di recupero sono state in gran parte attuate; i Peep sono attuati per una parte del loro potenziale edificatorio; le aree sottoposte a Ru sono state attuate solo in parte e quelle TU, interamente non realizzate, sono tutte coinvolte nella recente variante per la "porta sud".

La normativa appare da aggiornare anche per altri aspetti: è ad esempio sottodimensionato il corrispettivo di oneri di urbanizzazione e di standard di spazi pubblici posto a carico dei privati (seppur rispettoso delle quantità previste per legge) rispetto agli effettivi fabbisogni; le densità a volte eccessive sono appesantite dalla mancanza di regole per disciplinare i casi di interventi nei quali gli standard non sono reperibili in loco, a causa della ristrettezza degli spazi di pertinenza.

La scarsa incisività delle "schede" del Prg per aree Ru, TU e TUR non dipende dall'impossibilità, in assoluto, di definire regole morfologiche nell'uso degli indici consentiti, ma piuttosto da una certa incoerenza fra regole e indici.

In generale l'uso di indici urbanistici di volta in volta diversi (spesso non calibrati sulle effettive dimensioni del comparto generando le densità eccessive o difficoltà di reperimento degli standard di cui si è detto) e la mancanza di alcune prescrizioni specifiche, pur rispondendo alle esigenze necessariamente diversificate caso per caso, non hanno consentito un sufficiente controllo sulle realizzazioni, spesso variate e difformi rispetto al disegno iniziale. Tale disegno inoltre spesso non crea continuità tra gli spazi pubblici e la rete stradale, anche all'interno di perimetrazioni adiacenti. I suddetti limiti possono spiegare lo scarso contributo che il pur rilevante processo di crescita edilizia ha apportato al miglioramento della qualità urbana e della dotazione di standard. Ciò è particolarmente evidente nell'area di viale Adua.

Fanno eccezione gli interventi di edilizia pubblica che sembrano meno carenti e sono dotati almeno di una nuova rete stradale adeguata.

Nei dieci anni considerati, si sono realizzati circa 160.000 mq di superficie utile di residenza, (pari a circa 1600 alloggi<sup>1</sup>), senza considerare le zone B che possono essere stimate in ulteriori 800 alloggi; 110.000 mq per attività produttive, 37.000 mq per attività direzionali e uffici, 46.000 mq per attività commerciali, circa 6.000 mq per attività ricettive. Prevala la nuova edificazione (se in questo termine comprendiamo anche le ristrutturazioni urbanistiche) rispetto al recupero dell'edilizia esistente; quest'ultimo è tuttavia abbastanza consistente se si considerano anche gli interventi sulle residenze già rurali.

---

<sup>1</sup> Per convenzione si considera il parametro dimensionale di un alloggio equivalente a 100 mq di SU.

E' un trend che risente della "bolla immobiliare" che ha animato il mercato edilizio nel periodo: rispetto al decennio 1991-2000 la crescita ha subito un'accelerazione quasi dell'80%. Infatti, nel periodo 1991-2000, secondo i dati riportati dal PS, sono stati prodotti mediamente 128 alloggi all'anno, mentre nel periodo 1996-2006 ne sono stati prodotti 220, a fronte di un'evoluzione della domanda reale che non giustifica le quantità prodotte.

Al processo edilizio dell'ultimo periodo corrisponde una crescita di spazi pubblici che, per quanto in assoluto consistenti, non bastano a raggiungere lo standard di 24 mq/ab: 275.000 mq di aree a verde pubblico, 108.000 mq per parcheggi, 58.000 mq per viabilità.

Va segnalato che le superfici appena citate sono misurate nei documenti dei progetti di intervento. Si tratta di quantità che se raggiungono i minimi di legge (18 mq/abitante) presentano lievi sottodimensionamenti soprattutto nei parcheggi e nel verde. Ma ormai è noto che le quantità, stabilite dal decreto del '68, sono minimi che molti comuni superano largamente e che lo stesso PS di Pistoia ha ampliato a 24 mq/abitante. Inoltre, gli spazi pubblici sono squilibrati nella localizzazione: sottodimensionati (rispetto ai 24 mq/ab) fortemente negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nei piani di recupero, quantitativamente congrui nei piani di lottizzazione e nei Peep.

E' da precisare che la lettura dello stato di attuazione del PRG vigente, di cui alle tabelle seguenti, fa riferimento al periodo giugno 1996 - dicembre 2006.

**Stato di attuazione del PRG, previsioni realizzate 1996-2006**

N.B. Si intendono "realizzate" le previsioni di piano per le quali vi siano convenzioni firmate al 31/12/06.

Strumenti attuativi	Denominazione	Data convenzione		Previsione		Attualità		Volume TOT.	SU TOT.	Volume TOT.	SU TOT.	Residenza	Attività produttive	Direzionale	Attività commerciale	Attrezzature turistico ricettive	Attrezzature militari	AC e servizi di interesse generale	Attrezzature scolastiche	* Verde pubblico	* Parcheggi pubblici	* Viabilità pubblica	
		mm/aa	PRE	PRE	PRE	PRE	PRE																PRE
<b>IN ATTUAZIONE DI PRG</b>																							
RU1	Ex massello	03/01	X	14.676	12.510	5.586	1.586	1.688	4.400	250													
RU 6 - 1	Area Ricciarelli-Corti	03/04	X	7.900	4.080	3.264	816																
RI9	Milano Bini	07/01	X	2.675	3.720	2.973	747																
RU10	Deliane Bianci	01/06	X	15.318	8.647	1.500																	
RU11	Ulisse Venturi	X/004	X	2.930	1.864	760																	
RU13	ex Carbonzo Santomero	07/02	X	6.759	4.832	3.383	1.449																
TUR4	Via Borgognoni	10/97	X	3.475	2.750	2.750																	
TUR5	Via S.D'Acquato	07/02	X	8.960	4.130	3.930																	
TUR6	S. Biagio viale Adria	02/04	X	7.048	6.820	3.820																	
TUR 7	Croce di Gora	05/02	X	7.700	8.450	7.270																	
TUR 8	Prolung. via S.D'Acquato	10/98	X	3.500	3.500	3.500																	
TUR 9	Bosco Incita	09/00	X	9.615	6.720	6.720																	
TUR10	Chesanuova	07/01	X	1.800	1.250	1.250																	
PHR VIA FRANCHI		01/01	X	8.170	4.282	2.900																	
FOR BANCII GIUSEPPINA		10/99	X	1.833	1.833	1.833																	
PREP SANRIPOLI		09/02	X	1.015	838	838																	
PREP CANDIGLIA NORD		11/99	X	3.150	11.250	3.750																	
PREP CAPOSTRADA NORD		03/04	X	1.800	2.400	2.400																	
PREP BELMEDEFE		12/05	X	1.680	1.500	1.500																	
PREP CANDIGLIA SUD		12/05	X	8.550	6.580	6.090																	
PREP SPAZZAMENTO		04/06	X	3.120	2.420	2.420																	
PREP CHIAZZANO strada 1		12/99	X	5.040	1.480	1.480																	
PREP PONTENOVO		04/00	X	6.435	4.830	4.830																	
PREP CAPOSTRADA OVEST		11/01	X	4.100	3.400	3.400																	
PREP SCORNO SUD		08/00	X	5.570	8.460	7.800																	
PREP SANTOMATO		05/01	X	6.080	4.930	4.930																	
PIP VIA FONDA - S.AGOSTINO		X	X	37.429	18.715	18.715																	
PP BOTTEGONE		05/03	X	58.188	28.052	28.052																	
PP S.AGOSTINO 3		02/03	X	131.288	65.644	65.644																	
PHL RESIDENZIALE BOTTEGONE		X/006	X	21.626	12.975	12.975																	
PHL VIA GARGIOLANA- GIUSTI		07/99	X	3.744	1.800	1.800																	
PHL CANDIGLIA - CECCHINI		10/02	X	2.114	1.944	1.944																	
PHL VIA DELLA CATENA - MASIANO		07/05	X	3.164	2.700	2.700																	
PHL MARDI VALERIA - SAN FELICE		09/00	X	896	410	410																	
PHL TESI - CAPOSTRADA		02/05	X	2.900	1.900	1.900																	
PHL TORRE VALE RODA		12/97	X	1.990	1.900	1.900																	
PHL TESTIGONA- PONTE A BERGI		06/99	X	2.000	757	757																	
PHL TORRECCIA - CALANCHINI		X	X	773	407	407																	
PHL EX BREDA OVEST		X	X	24.000	24.000	24.000																	
PHL EX BREDA EST		X	X	135.000	76.190	16.120																	
<b>TOTALI IN ATTUAZIONE PRG</b>				<b>542.622</b>	<b>349.220</b>	<b>148.980</b>	<b>109.568</b>	<b>15.733</b>	<b>14.033</b>	<b>2.000</b>	<b>217.777</b>	<b>57.744</b>	<b>28.939</b>	<b>2.000</b>	<b>6.400</b>	<b>15.889</b>	<b>109.568</b>	<b>109.568</b>	<b>109.568</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	
<b>Inoltre, senza cambio di destinazione e aumento superfici utili</b>				11.997	6.108	6.108																	
<b>PHR SAN GIORGIO ALL'OMERONE</b>				26.859	6.108	6.108																	
<b>totali senza aumento di SU</b>				<b>26.859</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>0</b>	<b>6.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>843</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI RISPETTO AL PRG - INTERVENTI IN VARIANTE</b>																							
RU15	ex carabinieri Dismidano		X	3.588	2.870	2.870																	
RU16	via Collegiata (Cave)	12/03	X	1.420	1.420	1.420																	
PHR HERMARUR		10/04	X	5.632	1.526	1.526																	
PHR LE SEI ARCOLE		03/98	X	1.090	2.589	2.589																	
PHL VILLA CARRIGI - COLLEGIATO		10/03	X	9.950	4.499	4.499																	
PHL SAITA - VIA SESTINI		12/01	X	157.100	70.572	70.572																	
<b>CONTRATTO DI QUARTIERE - FORMACI CANDIGLIA</b>				7.300	3.280	3.280																	
<b>TOTALI AGGIUNTIVI IN VARIANTE</b>				<b>183.785</b>	<b>86.756</b>	<b>86.756</b>	<b>0</b>	<b>86.756</b>	<b>0</b>	<b>10.865</b>	<b>0</b>	<b>10.865</b>	<b>0</b>	<b>23.200</b>	<b>30.392</b>	<b>9.499</b>	<b>0</b>	<b>2.762</b>	<b>0</b>	<b>56.778</b>	<b>49.765</b>	<b>29.050</b>	
<b>Inoltre, senza cambio di destinazione e aumento superfici utili</b>																							
PHR ALESSANDRINA - NESPOLO		11/01	X	650	199	199																	
PHR BELLARMINO		11/01	X	240	340	340																	
PHR VILLA ROSGIUORI		12/01	X	41.800	3.822	3.822																	
PHR LE INVAE		10/05	X	32.218	2.291	2.291																	
<b>totali senza aumento di SU</b>				<b>74.908</b>	<b>6.652</b>	<b>6.652</b>	<b>0</b>	<b>6.652</b>	<b>0</b>	<b>6.652</b>	<b>0</b>	<b>6.652</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>150</b>	
<b>TOTALI REALIZZAZIONI 1996-2006</b>				<b>726.307</b>	<b>435.976</b>	<b>11.250</b>	<b>455.976</b>	<b>11.250</b>	<b>159.845</b>	<b>109.568</b>	<b>109.568</b>	<b>109.568</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	<b>15.889</b>	

\* Verde, parcheggi, viabilità. Le superfici sono desunte dalle indicazioni di progetto. Le quantità non risultano sempre chiaramente individuate ed alle volte, in special modo per la viabilità, il dato non è specificato. Inoltre la stima di quanto effettivamente realizzato potrebbe essere effettuata solo mediante puntuale rilievo dello stato di fatto. Le sommatore possono quindi essere solamente parziali ed hanno valore indicativo.

\*\* Pdl ex Rieda Est: tra le AC e i servizi di interesse generale risulta realizzata la nuova biblioteca (5.500 mq di SU), mentre per le altre funzioni (Questura, Prefettura, INAL ecc.) saranno stipulate apposite convenzioni, così come sono nella fase progettuale gli interventi per scuole ed università.

\*\*\* Pdl SAITA - via Sestini: per le aree AC ed i servizi di interesse generale, non ancora realizzati, sarà stipulata apposita convenzione.

**Stato di attuazione del PRG, previsioni non realizzate 1996-2006**

N.B. Si intendono "non realizzate" le previsioni di piano per le quali non vi siano convenzioni firmate al 31/12/06.

Strumenti attuativi	Denominazione	Previsione			Residuo											
		Superficie fondiaria	SU TOT.		Volume TOT.	Residenza	Attività produttive	Direzionale	Attività commerciale	Attrezzature turistico ricettive	Attrezzature militari	AC e servizi generali	Attrezzature scolastiche	* Verde pubblico e sportivo	* Parcheggi pubblici	* Viabilità pubblica
			mq	mc												
<b>IN ATTUAZIONE DI PRG</b>																
RU2	Stazione ferr. Ovest			41.000												
RU3	via Cammelli	5.178	7.200		6.800			400							2.192	1.305
RU4	via Ciampi	2.134	1.762		1.400						352					
RU5	Lipidoli	5.000	6.948				6.256	692								
RU.6_2	Area Ricciarelli-Cerri	7.900	2.800		1.680			1.120							2.929	2.387
RU 7	Area della "Veigine" - Misericordia	5.429	7.363													
RU12	Area Bardelli	1.600	2.400		1.440		480	480								1.950
TU1/a	parcheeggi scambiatori	1.200	1.500		1.500			1.500							3.800	6.100
TU1/b	parcheggi scambiatori	3.600	6.500		1.900		2.100	1.200							10.400	19.900
TU2	guardia di finanza	26.900	6.750		6.500				6.750							
TU3	Area sud-est (supermercato)	16.000	7.682					4.488							15.000	5.000
TUR11	via Poggiali	1.670	650		650									810		
PR BRESO ENZO		2.178	1.159		1.159			136								
PEEP CASE NUOVE DI MASIANO		2.600	2.750		2.750									1.900	235	
PEEP CAMPIGLIO		1.320	1.000		1.000									387	80	570
PEEP DI MASIANO		7.400	6.610		6.260			350						6.600	1.250	1.950
PEEP CHIESINA MONTALESE		1.700	1.455		1.455									1.750	350	
PEEP VIA TOSCANA		2.800	2.400		2.400									2.937		
PEEP VIA ERBOSA NORD		1.520	1.800		1.800											
PEEP LE PIASTRE		1.370	1.075		1.075									540	80	
PEEP VIA SESTINI		6.743	8.948		8.948									6.382	640	2.246
PEEP CHIAZZANO stralcio 2			1.384		1.384									1.845		
PEEP VILLA DI BAGGIO		1.900	1.125		1.125									938		
PIP PIESTRO		10.679	5.339		5.339									4.800		
PIP VIA ERBOSA		20.470	7.176		7.176			4.587						21.175	1.721	4.298
PIP LE PIASTRE		9.180	4.590		4.590											
PIP VILLA DI BAGGIO		2.755	1.377		1.377											
<b>TOTALI IN ATTUAZIONE PRG</b>		<b>149.226</b>	<b>99.733</b>	<b>41.000</b>	<b>43.090</b>	<b>11.306</b>	<b>8.836</b>	<b>14.963</b>	<b>0</b>	<b>6.750</b>	<b>13.188</b>	<b>1.600</b>	<b>84.385</b>	<b>41.153</b>	<b>9.064</b>	<b>0</b>
<b>NUOVE PREVISIONI RISPETTO AL PRG - INTERVENTI IN VARIANTE</b>																
RU14	ex falegnameria Ricciarelli Bizzarri	1.503	860		430									430		
RU18	ex mercato orofruticolo		1.800		673		170	412						545	2.000	5.075
RU19	Ex cantiera di Pileccio	5.000	4.690		2.910			800						600	400	1.100
RU 20	Ceppo - Ospedale storico		50.904		13.100		2.300	5.317						28.003	25.980	
TUR12	Castel di Piazza		540		180									360		
TUR13	Fornace di Vicolaro	17.192	10.513		8.000									2.513	26.151	4.653
<b>TOTALI IN VARIANTE</b>		<b>23.695</b>	<b>69.307</b>	<b>0</b>	<b>25.293</b>	<b>0</b>	<b>2.470</b>	<b>6.529</b>	<b>2.564</b>	<b>0</b>	<b>32.451</b>	<b>0</b>	<b>54.531</b>	<b>10.828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inoltre, senza cambio di destinazione e aumento delle superfici utili</b>																
RU17	Villa Paradiso	11.360	1.900		1.900											
PR FATTORIA BERETTA		5.587	1.636		1.636											
PR VILLA MONTEBUONO		56.326	4.322		2.822				1.300		200			4.530	900	
<b>totali senza aumento di SU</b>		<b>73.273</b>	<b>7.858</b>	<b>0</b>	<b>6.358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.300</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>4.530</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALI PREVISIONI NON REALIZZATE</b>		<b>172.921</b>	<b>169.040</b>	<b>41.000</b>	<b>68.383</b>	<b>11.306</b>	<b>11.306</b>	<b>21.492</b>	<b>2.564</b>	<b>6.750</b>	<b>45.639</b>	<b>1.600</b>	<b>138.916</b>	<b>51.981</b>	<b>9.064</b>	<b>0</b>

\* Verde, parcheggi, viabilità: Le superfici sono desunte dalle indicazioni di progetto. Le quantità non risultano sempre chiaramente individuabili ed alle volte, in special modo per la viabilità, il dato non è specificato. Inoltre la stima di quanto effettivamente realizzato potrebbe essere effettuata solo mediante puntuale rilievo dello stato di fatto. Le sommatorie possono quindi essere solamente parziali ed hanno valore indicativo.

## 1.2.2 L'attuazione dei diversi settori funzionali

### Residenza e interventi residenziali in aree agricole

Circa le dimensioni degli interventi residenziali prevalgono quelli di non grandi quantità (da 1.000 a 3.000 mq di Su in prevalenza), ma sono numerosi anche quelli medi: il PdL del Bottegone (11.000 mq) alcuni Peep (Spazzavento, 6.000 mq; Candeglia sud, 6.000 mq; Scornio sud, 7.800 mq; Santomato, 5.000 mq; Pontenuovo, 4.830) la RU 1 (ex macello, ca 6.000 mq) la Tur 5 di via S. D'Acquisto (4.000 mq) e quella di viale Adua (6.000 mq) il Pdr di S. Giorgio all'Ombrone (6.000 mq). Vi sono poi alcuni PdR, prevalentemente realizzati in variante rispetto alle previsioni di Prg, che hanno reso disponibili gli spazi di alcuni dei numerosi complessi di valore storico-architettonico presenti sul territorio: ad esempio Villa Rospigliosi (4000 mq) o San Giorgio all'Ombrone (6000 mq).

I nuovi interventi in aree agricole, come definiti dalla legislazione regionale, ossia funzionali all'attività aziendale, sono limitati a pochi alloggi. Gli annessi rurali sono più numerosi (una ventina) per una superficie di circa 6.200 mq di Su, con dimensioni che variano da 1.660 mq ad una media prevalente di 200/300 mq fino a casi di piccoli annessi di 10/50 mq. Molto più numerosi sono gli interventi diretti di ristrutturazione e trasformazione di residenze ubicate in ambiti rurali (frazionamento di ville, complessi monumentali e case coloniche) mentre le deruralizzazioni di annessi agricoli (da conteggiare ai fini del dimensionamento del RU ai sensi della legge 1/05) hanno interessato complessivamente una SU pari a 15.300 mq nel periodo 2004-2006.

Un altro aspetto importante di questa lettura è la verifica rispetto ai reali bisogni sociali e del mercato.

Un dato significativo è la "risposta" del Comune alla domanda di edilizia a carattere sociale.

Nel precedente capitolo 1.1 è riportata una sintesi delle iniziative dell'amministrazione. Di tale documento si tiene conto in fase di definizione dei fabbisogni, riportati nel capitolo 2.3. Qui ci si limita ad alcune considerazioni di carattere sia quantitativo che qualitativo.

I Peep misurano 40.000 mq di Su, circa 400 alloggi, ossia circa il 25% dell'intero stock residenziale prodotto (sempre escludendo le zone B): certamente uno sforzo rilevante del comune di rispondere alla domanda sociale di alloggi. Probabilmente però si tratta di una quantità insufficiente, dato che le liste di domande sono ancora folte e i costi di questa produzione non consentono di rispondere alla domanda "sociale" individuata.

Anche da questo punto di vista si conferma quindi il fabbisogno di alloggi a prezzi contenuti, in affitto, di buona qualità. Ciò sottolinea due punti importanti:

- da un lato l'esigenza di proseguire e rafforzare la politica per la casa promossa dal Comune, a carattere sociale, orientata a produrre e a mettere sul mercato un'edilizia di qualità in forme anche innovative (tipo co-housing, ma comunque in affitto agevolato), che si stanno diffondendo in Toscana (si veda l'esempio di Pisa);
- dall'altro la necessità di una riflessione accurata sul dimensionamento e sul tipo di produzione che il Regolamento Urbanistico dovrà offrire.

La planimetria sullo stato di attuazione del Prg in scala 1:10.000 mostra la collocazione degli interventi realizzati: principalmente si tratta dell'area circostante viale Adua, dove si concentrano molte operazioni, e secondariamente, a testimonianza dello sforzo di decentramento operato dal vecchio Prg, alcune frazioni di pianura come Bottegone e Case Nuove di Masiano.

In generale l'immagine che scaturisce dalla tavola è quella di una frammentazione degli interventi che se correlata al sottodimensionamento (rispetto allo standard di 24 mq/ab) degli spazi pubblici appare di scarsa incisività nella strutturazione della città o di sue parti significative.

## Attività produttive

Circa le attività produttive, gli interventi più rilevanti riguardano il Pip S. Agostino 3 (ca 66.000 mq di Su, ma con standard incompleti), il Pip di via Fonda-S. Agostino (ca 19.000 mq di Su) e il Pip Bottegone (ca 22.000 mq).

## Attività commerciali

L'intervento più consistente riguarda il centro commerciale con supermercato Panorama nel Pdl Saita di via Sestini, legittimato da una sentenza del Consiglio di Stato che ha chiuso un lungo contenzioso fra Comune e proprietà.

Sono stati realizzati alcuni interventi di adeguamento dei punti vendita esistenti pertinenti la media distribuzione e sono stati convenzionati gli interventi previsti nell'area dell'ex Breda Est.

## Attrezzature turistico-ricettive

Si tratta di un comparto fortemente carente di dotazioni adeguate, che solo di recente è stato interessato da nuovi progetti: si segnala solo un intervento rilevante realizzato con un nuovo albergo presso Villa Cappugi. Sono peraltro in previsione importanti interventi, che andranno ad incrementare la dotazione ricettiva, nelle aree ex Breda est (albergo e centro congressi), oltre a quello previsto nell'area Saita di via Sestini. Altro intervento da segnalare è quello che prevede la realizzazione di un grande campeggio nella zona collinare ovest, in prossimità dello zoo, che andrà a colmare una lacuna in questa tipologia di accoglienza turistica, assente sino ad oggi nel territorio pistoiese.

## Attività direzionali e attrezzature di livello territoriale

Sono stati realizzati alcuni importanti interventi direzionali di natura pubblica: la nuova sede dell'ufficio tecnico comunale nell'area degli ex macelli; la nuova sede direzionale dell'ASL 3 presso l'edificio ex industriale recuperato nell'area Breda ovest.

A questi interventi si deve aggiungere l'attivazione del polo universitario pistoiese, collocato in adiacenza al centro Pistoia fiere.

In aggiunta a queste importanti funzioni direzionali pubbliche è da segnalare la realizzazione di grandi attrezzature di livello territoriale quali la nuova biblioteca San Giorgio nell'area ex Breda ed il previsto avvio dei lavori per la realizzazione del nuovo ospedale a sud della città.

### 1.2.3 Il "residuo" del Prg

La Tabella 1.2.b (Capacità residue del Prg) illustra in dettaglio le previsioni del Prg non realizzate, soggette a piani preventivi e non, messe in evidenza nella stessa planimetria che contiene le realizzazioni. Nell'insieme, si tratta delle seguenti quantità:

- ca. 68.000 mq di Su residenziale (molti Peep: ca. 27.000 mq di Su, localizzati soprattutto in frazioni esterne salvo via Sestini; alcune RU e TUR) corrispondente a circa 700 alloggi; tuttavia, molte di queste previsioni sono interessate da iniziative di attuazione appena avviate (piani presentati, o compresi nella recente variante della "porta sud");
- ca. 11.000 mq di Su per attività produttive; concentrate in tre PIP localizzati in piccole frazioni (Piestro, Le Piastre, Villa di Baggio);
- ca. 21.000 mq di Su per attività commerciali (Pip di via Erbosa 4.600; area sud-est 4.500, parzialmente compresa nella "variante della porta sud", come l'intera TU1 Parcheggio scambiatori; area del Ceppo 5.300 mq; altre aree minori quali ad esempio il secondo lotto Ricciarelli-Cerri);
- ca. 4.000 mq per attrezzature turistico-ricettive, prevalentemente concentrate nell'area del Ceppo e nel Pdr di villa Montebuono. Da considerarsi gli interventi convenzionati nell'area ex Breda est e nel PdL Saita di cui anche al paragrafo precedente;

- ca. 11.000 mq di Su per attività direzionali, in buona parte localizzati nell'area della cosiddetta "porta sud", quindi di recente attivate con la variante dedicata. Ancora una volta da rimarcare il ruolo degli interventi previsti su ex Breda Est e Saita.

## 1.3 Infrastrutture e mobilità

Dopo l'approvazione del Piano Strutturale 3 documenti hanno apportato nuovi elementi al tema della circolazione, approfondendo lo stato delle conoscenze e delle ipotesi di razionalizzazione:

- il protocollo di intesa fra Provincia e Comune in tema di infrastrutture extraurbane per la mobilità del 27/4/2004; tale documento è un presupposto necessario e complementare ai due studi successivi ed è stato integrato da un successivo atto del 6/6/2005;
- il Piano urbano della mobilità, adottato il 10 luglio 2006 e gli studi svolti contemporaneamente al PUM dalla società Sintagma sul sistema infrastrutturale perturbano;
- il recente protocollo d'intesa fra Provincia e Comune del 17 gennaio 2009, che aggiorna i precedenti protocolli apportando limitate correzioni ad alcuni tracciati e ridefinisce priorità e finanziamenti secondo un programma triennale.

Per verificare l'eventuale presenza di nuovi elementi relativi a questo tema, è stato svolto anche un sintetico esame delle previsioni infrastrutturali dei comuni adiacenti che possono avere ricadute sul territorio di Pistoia. Al momento si può dire che non si registrano previsioni tali da modificare in modo sostanziale la strategia delineata dal PTC e dal PS.

### 1.3.1 I protocolli di intesa del 2004 e del 2009

Il protocollo d'intesa contiene due importanti indicazioni:

- un'ipotesi implicita di "modello" della circolazione con indicazione dei nuovi interventi;
- un'ipotesi delle priorità degli interventi stessi.

Il "modello" consiste, in sintesi, in una dozzina interventi di adeguamento delle strade esistenti o di nuova costruzione ("strade progetto") disposti in un disegno territoriale della viabilità di scorrimento convergente su Pistoia e fermata all'altezza del quadrilatero tangenziale. E' proposto il completamento del lato settentrionale del quadrilatero, considerato elemento della viabilità principale, alla stregua degli altri lati, con evidenti conseguenze sulle caratteristiche del manufatto. La viabilità interna al quadrilatero è considerata a carattere urbano. Complemento essenziale del "modello" è il potenziamento del trasporto pubblico ferroviario (con nuove fermate e nuovo affaccio della stazione centrale a sud, integrata dal terminal autobus).

La gerarchia delle priorità vede ai primi posti: riordino degli incroci alla Vergine e al Fagiolo (1, il primo già realizzato); il rifacimento dell'incrocio tangenziale-via Sestini (2, realizzato); il by-pass di via del Casello-via Fiorentina, che unirà la strada provinciale del Montalbano alla rotatoria di S. Agostino (3, previsto entro il 2009 con un contributo della Provincia); il tratto a sud della "strada dei vivai" (4), per la quale si riprende uno studio di tracciato già predisposto; il completamento del quadrilatero a nord con la realizzazione della strada interquartiere che collegherà Viale Italia a Via Antonelli (5, da realizzarsi a spese del Comune di Pistoia).

Il protocollo di intesa è stato successivamente integrato da un documento del 6 giugno 2005 che, pur confermando la "strategicità" del nuovo casello est dell'autostrada, nelle more delle verifiche di fattibilità necessarie, impegna gli enti sottoscrittori (Provincia e Comune) ad adeguare la viabilità esistente realizzando anche un nuovo ponte sull'Ombrone (inaugurato nel 2008), al fine di evitare l'utilizzo del vecchio ponte del Castellare, del tutto inadeguato a sopportare il traffico pesante legato ai vivai.

Il terzo ed ultimo, in ordine di tempo, protocollo d'intesa, del gennaio 2009, rimodula tempi e risorse in rapporto ai reciproci impegni dei due enti, includendo anche gli accordi relativi al servizio ferroviario, comprendente sia la riorganizzazione della Stazione centrale con il nuovo sottopasso, sia le opere connesse al raddoppio della ferrovia PT-LU, nel tratto tra Pistoia e Montecatini Terme. Viene ulteriormente precisato il tracciato della "strada dei vivai", anche

alla luce degli approfondimenti compiuti nella fase di redazione del Regolamento Urbanistico.

### 1.3.2. Il PUM e gli studi di Sintagma

Il PUM individua criteri più che soluzioni specifiche: esclude grossi interventi strutturali, punta a ridurre i flussi di scorrimento territoriale che attraversano la città (spostando il traffico sull'anello esterno, costituito dalle tangenziali, rispetto a quello interno, a ridosso delle mura) e a migliorare le intersezioni fra i due anelli radiali e le strade di arrivo dal territorio.

Sostanzialmente propone quattro azioni:

- una serie di interventi circoscritti particolarmente nel quadrante sud della città (nuovo accesso alla città dall'autostrada e il previsto sottopasso ferroviario; viabilità di accesso al nuovo ospedale);
- una serie di parcheggi (scambiatori e ordinari);
- la riconfigurazione dell'attuale sistema del trasporto pubblico su gomma "ad albero" (per cui dalla stazione, attraverso il centro storico, si servono le aree periferiche). In alternativa, il PUM individua una serie di percorsi che si attestano ai parcheggi scambiatori e al secondo anello della circolazione (tangenziale), riducendo così i percorsi e aumentando le navette di collegamento fra parcheggi, stazione e fermate ferroviarie, poli attrattori;
- criteri per la razionalizzazione del trasporto merci nell'area urbana centrale (nuovo centro di distribuzione urbana).

Inoltre individua i criteri per la formazione della rete ciclabile e pedonale.

Gli studi Sintagma si fondano sull'esame dei comportamenti degli automobilisti analizzati oltre che sulla base dei dati disponibili, secondo indagini O/D. In definitiva, risulta che: in Pistoia sono forti i movimenti pendolari sia in entrata che in uscita; i parcheggi esistenti e previsti sarebbero sufficienti, se solo fossero meglio localizzati; nelle abitudini degli automobilisti, sono preferite le strade urbane alla tangenziale (considerata lontana dalla città e difficilmente raggiungibile).

Il suggerimento è di migliorare le connessioni per rendere più facilmente accessibile la tangenziale. Circa il completamento del lato nord, si evidenzia che il flusso di traffico qui è ridotto rispetto agli altri lati (est e soprattutto sud). Se ne deduce che tale completamento può avere caratteristiche diverse rispetto agli altri tratti (di viale interquartiere, con sezione ridotta, alberature, andamento sinuoso e velocità ridotta, ecc.), per un minor impatto urbanistico e ambientale.

Circa il completamento delle relazioni fra viabilità urbana e viabilità territoriale a sud, si propone il completamento dell'accesso-uscita dal casello autostradale piuttosto che dalla tangenziale (con la possibilità di creare altre corsie per smaltire le code che si formano in certi periodi). Si riconferma comunque l'idea di rafforzare l'entrata in città e ai parcheggi scambiatori dallo svincolo casello/tangenziale.

## 1.4 Aree di degrado

### 1.4.1 Tipologie di degrado

Nell'ambito degli approfondimenti del quadro conoscitivo un ruolo fondamentale ha l'operazione di rilevamento delle aree di degrado, che è stata distinta in tipologie, in relazione alla natura dello stesso. Occorre precisare che si tratta di una lettura che, a fronte delle diverse categorie rilevate, necessita di successivi approfondimenti e valutazioni, allo scopo di mettere in campo strumenti di intervento, volti al recupero, differenziati e mirati per le singole situazioni. La lettura rileva la situazione di fatto al dicembre 2006, e pertanto non è da associare a situazioni di diritto che siano maturate nel tempo, che non competono questo tipo di analisi, ma di cui si terrà conto nella fase propositiva. E' da precisare inoltre che la connotazione di degrado ha qui un'accezione ampia, in quanto in taluni casi non si rilevano degradi evidenti, quanto potenzialità da indagare e da valorizzare in un'ottica di riqualificazione complessiva.

Sono state rilevate le seguenti tipologie di degrado:

- aree dismesse o in via di dismissione, distinte in base alla funzione originaria (produttive; commerciali/direzionali; attrezzature pubbliche quali mercati, scuole, aree ferroviarie; etc.);
- aree che, pur avendo conservato la destinazione originaria, sono parzialmente utilizzate rispetto alle potenzialità;
- attrezzature pubbliche in stato di degrado, utilizzo improprio o sottoutilizzo;
- edifici e complessi di valore storico in stato di abbandono o di degrado;
- attività incompatibili in rapporto al contesto nel quale si collocano (ad es.: attività generatrici di inquinamento ambientale; attività attrattrici di traffico in aree critiche; depositi a cielo aperto fonte di degrado visuale; ecc.);
- quartieri, in prevalenza residenziali, con spazi pubblici carenti o in stato di degrado urbanistico/ambientale;
- ambiti urbani complessi, dove risulta presente una pluralità di funzioni, talvolta incongrue o dismesse, dove lo spazio pubblico risulta non strutturato e connotato da marginalità;
- criticità nella rete infrastrutturale a partire da: nodi di interconnessione inadeguati; discontinuità nella rete o barriere (es. passaggi a livello in area urbana); incompatibilità dei flussi d'uso in relazione a sezioni stradali inadeguate e traffici impropri di attraversamento, ecc.

La ricognizione effettuata consente da un lato di censire la dimensione e le caratteristiche del patrimonio non più utilizzato o utilizzato in modo improprio, valutandone le prospettive di riuso o di trasformazione e, dall'altro permette di evidenziare su un'unica carta le criticità presenti sul territorio (escluse quelle di tipo ambientale, indicate nella Tav. n. 25 del PS), fornendo un quadro di riferimento essenziale per la definizione degli interventi di riqualificazione urbana propri del Regolamento Urbanistico.

Oltre al tipo di degrado sono stati indicati, in apposita tabella riepilogativa, alcuni dati significativi quali l'uso attuale, la destinazione di Prg, la collocazione territoriale in relazione alle UTOE del PS, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di progetti di recupero in corso, la superficie dell'area. Tali dati conoscitivi saranno oggetto di ulteriori approfondimenti, che dovranno indagare alcune caratteristiche dei luoghi interessati e, in particolare: caratteristiche dei manufatti e degli spazi aperti con eventuale verifica della presenza di episodi significativi di archeologia industriale; accessibilità in rapporto alle infrastrutture esistenti o previste; potenzialità di riuso; eventuali previsioni di piano o progetti di recupero di cui occorrerà tenere conto.

## 1.4.2 Distribuzione territoriale e prime valutazioni

### Aree dismesse o sottoutilizzate

Nonostante i molti interventi già conclusi o avviati nelle aree di ristrutturazione urbanistica previste dal Prg vigente (ad es.: ex macelli; ex Breda ovest e parte dell'area est con la nuova biblioteca, per citare i più significativi) è presente ancora oggi un discreto patrimonio di aree dismesse o in via di dismissione.

Questo insieme di aree si localizza in particolare nei quadranti sud ed est (ex centrale del latte a Case Nuove di Masiano; ex pastificio Palandri a Bonelle; parte dell'area ex Breda est; ex Lipidoil di via Traversa della Vergine; ex distillerie Banci di via Erbosca; etc.). Nella zona sud-est si concentrano anche alcune attrezzature pubbliche di consistenti dimensione territoriale, di cui si prevede a breve la dismissione, quale l'impianto Dano di via Toscana.

Si tratta di situazioni differenziate per localizzazione e accessibilità, il cui recupero, in alcuni casi, risulta già pianificato nel vigente Prg, ma non ancora attuato.

In altri casi, quali ad es. l'ex centrale del latte, vista la localizzazione e la buona accessibilità (da connettersi alla nuova variante), a fronte dell'attuale carenza di aree con destinazione produttiva, si ritiene necessaria la conferma della destinazione produttiva, in coerenza con le prescrizioni regionali che limitano il consumo di nuovo suolo a vantaggio del recupero dell'esistente. Sul tema specifico è da citare anche un recente Protocollo d'intesa fra la Provincia e le categorie economiche, al quale ha aderito anche il Comune di Pistoia, dove gli enti sottoscrittori si impegnano nel "perseguimento di una politica di mantenimento della destinazione produttiva delle aree dismesse, se compatibile con il contesto territoriale di riferimento".

L'indicazione di conferma della destinazione produttiva vale anche per le aree produttive ad oggi sottoutilizzate, quali ad es. la ex Permafless di Gello; la ex Franchi, di Ponte alla Pergola e la ex Martinelli di via Ciliegiole. E' comunque opportuna un'ulteriore verifica delle aree a destinazione produttiva ad oggi dismesse o sottoutilizzate, per le quali vale l'indicazione di una conferma della destinazione urbanistica, laddove ciò risulti possibile in termini di accessibilità e di rapporti con l'intorno urbano. Tale indirizzo trova conferma anche nelle recenti direttive formulate dalla Regione Toscana nel nuovo PIT, finalizzate al consolidamento ed allo sviluppo delle attività produttive in Toscana.

Per le attrezzature pubbliche dismesse o in via di dismissione si tratta per lo più di servizi scolastici (scuole elementari), localizzati in ambiti collinari o montani. Qui occorre valutare l'opportunità di un recupero, previo mutamento della destinazione d'uso, che in taluni casi potrebbe indirizzarsi verso l'incremento del patrimonio abitativo comunale per l'emergenza abitativa, verso attrezzature di servizio o, in altri casi, verso la possibile vendita, come prospettato nelle ipotesi di alienazione indicate dall'Ufficio Patrimonio.

### Attrezzature pubbliche in stato di degrado o sottoutilizzo

Rientrano in questa categoria alcune attrezzature pubbliche, quali ad es. il mercato ortofrutticolo, che negli ultimi anni hanno visto una riduzione del loro utilizzo e che evidenziano segni di degrado fisico significativi. L'attuale struttura appare sovradimensionata, pur mantenendo al suo interno parti architettoniche significative, quali il grande spazio coperto in struttura lamellare, che potrebbero essere maggiormente valorizzati anche per altri usi, valutando la fattibilità di un'ipotesi complessiva di ristrutturazione.

Un caso a parte è rappresentato dall'area dei cantieri comunali, che occupa oltre 3 ettari di superficie, in gran parte utilizzati non direttamente dal Comune, ma dati in affitto a società fornitrici di servizi pubblici. In questo caso, vista la localizzazione (S. Agostino) e la facile accessibilità, è ipotizzabile un mutamento di destinazione, anche parziale, verso una destinazione produttiva. Ciò potrebbe assumere una duplice prospettiva di riuso: verso attività produttive in senso stretto, oppure verso attività di servizio da collocare a fianco di un "vivaio di imprese" legate ai settori dell'innovazione tecnologica, sull'esempio dei business innovation center, già attivi da alcuni anni in Italia. Questi potrebbero trovare anche legami

fertili con le attività già radicate nel tessuto economico (Ansaldo Breda, ma non solo) rilanciandone la competitività e sostenendone i processi di innovazione.

Altra situazione di particolare interesse è quella rappresentata dalle aree ferroviarie, in parte dismesse o comunque sottoutilizzate pertinenti la Stazione centrale. Si tratta da un lato dei vecchi fabbricati dello scalo merci, posti sul lato est e sud e dall'altro dell'area posta sul lato ovest, prospiciente le aree ex-Breda. In questo secondo caso si tratta di un'area di particolare pregio, oggi utilizzata come deposito rotabili storici con la relativa officina, tuttora funzionante, per la riparazione dei veicoli d'epoca che vengono mantenuti ancora oggi in efficienza. Si tratta di un'area che necessita di un intervento di riqualificazione che valorizzi appieno l'uso già in atto e il patrimonio culturale presente, migliorandone l'accessibilità e la funzionalità sia con attrezzature di tipo didattico-educativo, sia in chiave di risorsa culturale e turistica. Il possibile progetto di valorizzazione può configurare una sorta di "parco-museo dei rotabili storici", dove il valore aggiunto è rappresentato dal mantenimento in funzione dell'officina riparazioni, che costituisce una peculiarità unica in Italia.

Altro caso significativo è l'area della Villa di Montesecco. Qui si registra uno stato di degrado strutturale molto avanzato per quanto riguarda la villa e gli annessi, per lo stato di abbandono nel quale versa da tempo. Connessa alla villa è la grande area verde, di circa sei ettari, attualmente in parte utilizzata in concessione da un rione cittadino. In questo caso, oltre a tener presenti alcuni vincoli relativi alla destinazione dell'area per attività sociali e culturali che abbiano al centro i bisogni delle giovani generazioni, saranno da valutare sia le necessità di servizi per il quartiere interessato che eventuali ipotesi di localizzazione di funzioni di rango superiore, purché coerenti con gli indirizzi suddetti.

Ulteriore attrezzatura in situazione di degrado, per il parziale abbandono della parte storica, è rappresentata dal complesso delle Ville Sbertoli, con il relativo parco. Dato il particolare pregio storico architettonico delle ville, e l'interesse paesaggistico del parco, le ipotesi di valorizzazione del complesso dovranno in primo luogo censire le risorse presenti e, solo successivamente proporre un organico progetto di riqualificazione, che comunque salvaguardi tali valori, e ponga in essere eventuali operazioni di demolizione dei manufatti incongrui o decontestualizzati, costruiti in prevalenza nel dopoguerra.

#### Quartieri o ambiti urbani complessi in stato di degrado urbanistico e ambientale

In questo caso la distinzione operata nella tavola relativa nasce da questo tipo di lettura: da un lato sono censiti i quartieri, per lo più residenziali, dove la situazione di degrado è da associare ad uno spazio pubblico carente o di qualità insufficiente, che non è in grado né di strutturare ed integrare il quartiere con il contesto, né di rappresentare un elemento identitario per gli abitanti; dall'altro, nel caso degli ambiti urbani complessi, si tratta di situazioni dove si registra la presenza di una pluralità di funzioni, con assenza di connettivo e con presenza di episodi di dismissione, sottoutilizzo o marginalità di vario tipo.

Nel primo caso si tratta di quartieri di edilizia pubblica (quali le Fornaci, Bottegone, Capostrada) dove il possibile intervento di riqualificazione si dovrà concentrare in particolare sugli spazi aperti, e lo spazio pubblico dovrà acquisire un ruolo centrale di tessuto connettivo. E' da rilevare che nel caso specifico del quartiere delle Fornaci è stata attivato dal Comune un importante progetto di riqualificazione urbana, attraverso la partecipazione al bando del Contratto di Quartiere 2, successivamente finanziato con fondi statali ed attualmente in fase di realizzazione.

Nel secondo caso si tratta di ambiti urbani più ampi e complessi (area di S. Agostino 1; Case Nuove di Masiano; area della Vergine e asse di Via Guicciardini) dove l'intervento di riqualificazione urbanistica e ambientale dovrà tendere ad una riorganizzazione sia morfologica che funzionale, in grado di caratterizzarne la forma urbana ad oggi carente.

## Criticità nella rete infrastrutturale

Sono state rilevate le criticità più significative che interessano la rete viaria, sulle quali il Regolamento Urbanistico ha posto particolare attenzione, al fine di definire adeguate soluzioni.

In particolare sono stati evidenziati alcuni dei nodi di interconnessione fra reti di rango diverso, che risultano, ad oggi, problematici (es. i nodi sulla tangenziale in corrispondenza di Pontelungo, del quartiere del Fagiolo o della intersezione con Via Fermi a S. Agostino) o che necessitano di adeguamenti in ragione di progetti di trasformazione urbana già programmati (es. nodo della porta sud, sia all'uscita del casello che su via Ciliegiole).

Sono state poi rilevate altre forme di criticità quali le discontinuità nella rete con presenza di barriere o passaggi a livello in area urbana (ad es.: Via Ciliegiole; Via Desideri; Via Mazzini).

E' rilevato inoltre l'eccessivo carico di traffico che grava sull'asse di Viale Adua; in questo caso il RU, sulla base anche di alcuni approfondimenti compiuti nella ricerca appositamente affidata all'Università di Firenze, ha previsto da un lato la fattibilità di una viabilità parallela alternativa (prolungamento di Via S. D'Acquisto sino al ponte Europa) e dall'altro gli opportuni interventi strutturali per la riqualificazione del viale.

Ulteriori criticità rilevate sono quelle pertinenti da un lato i traffici di attraversamento impropri, che interessano in modo particolare alcuni centri della pianura e, dall'altro l'inadeguatezza di alcune sezioni stradali rispetto al carico sopportato. In taluni casi, laddove la sezione attuale risulta vincolata (come nel caso di Via Fiorentina) le soluzioni non potranno che andare verso la direzione di alleggerire i carichi esistenti, attraverso la realizzazione di by pass o varianti, laddove possibile al fine di limitare i traffici impropri di attraversamento dei centri abitati, in particolare legati alla movimentazione delle merci.

In altri casi il RU ha valutato i possibili adeguamenti della sezione stradale, con interventi mirati che interesseranno in particolare il reticolo infrastrutturale che serve i vivai, nella zona più critica che va da Ramini ad ovest, verso Bottegone ad est. Nel tratto da Bottegone a Chiazzano viene preso atto dei progetti già in corso di realizzazione, o programmati, relativi alla strada dei vivai.

Questo vale anche nel caso del previsto by pass fra la SP del Montalbano e la rotatoria di Via Toscana, che alleggerirà notevolmente sia i traffici che gravitano sul tratto iniziale di via Fiorentina, sia quelli di attraversamento in senso ovest-est del Fagiolo. In quest'ultimo caso sarà da verificare la fattibilità (nel medio-lungo termine) di un breve sottoattraversamento del tratto di tangenziale da Via Fiorentina a Via Erbosa, in grado di ottenere il duplice beneficio di fluidificare il traffico di scorrimento sulla tangenziale (posto in galleria artificiale) e di mantenere in superficie la continuità fisica e funzionale delle relazioni locali del quartiere interessato.

Per ulteriori precisazioni riguardo al tema degli assetti infrastrutturali attuali e futuri si rimanda ai paragrafi 1.3 e 2.1.

**Elenco delle aree di degrado**

Num.	Denominazione	Tipologia di degrado	Ubicazione	Utilizzo	Uso originario	Destinazione urbanistica	UTOE	Titolo di proprietà	Superficie area [mq]	Interventi di recupero in corso
1	Villa Calderai	S	ai confini con Montale	non utilizzata	civile abitazione	zona A1 + A3	4	prop. privata	17.100	
2	Santa Lucia	S	loc. San Quirico	abbandonato	convento	zona A1 + A3	4	prop. Privata	9.030	
3	Magias Chiesa Montalese	I4	Chiesa Montalese	area utilizzata	deposito carburanti	zona dep. materiali	4	prop. privata	4.690	
4	Nuova Meridiana	I3	Chiesa Montalese	area utilizzata	deposito materiali	zona E1	5	prop. privata	3.050	
5	Area limitrofa form. Malpasso	D5	loc. Malpasso - Ramini	campi incolti	orti	zona VA+P+D1,D2	5	prop. privata	30.000	
6	Fabbricato artigianale dismesso Santomoro	D1	loc. Santomoro	fabbricati dismessi	artigianale	zona D1-D2	2	prop. privata	1.780	
7	Masolini Valdirbrana	I3	loc. Burgianico	area utilizzata	deposito mat. edili	zona D3+E4	2	prop. privata	13.000	
8	Ville Sbertoli	D3	loc. Colleggiato	parzialmente utilizz.	Ospedale psichiatrico	zona F2 - ospedaliera	2	prop. pubblica	144.000	
9	Ex allevamento di bachi da pesca	D1	loc. Poggio Moscona	area dismessa	allevamento	zona E2+E5	1	prop. privata	9.430	
10	Valdirbrana zona ferroviaria	D4	loc. Valdirbrana	parzialmente utilizz.	stazione - civile ab.	zona ferroviaria	2	prop. pubblica	23.600	
11	Ex Mannori	D1	Porta al Borgo via di Gora	area dismessa	artigianale + abil.	zona a parcheggio pubblico	6	prop. privata	2.300	
12	Sant'Agostino 1	R	Sant'Agostino 1	area utilizzata	mista	RU 8	6	prop. privata	532.000	
13	Impianto di compostaggio Darno	A	via Toscana	in via di dismissione	impianto trattamento rifiuti	zona per attr. Tecniche	6	prop. pubblica	37.200	
14	Ex deposito carburanti	I3	via Toscana	area dismessa	deposito carbur.	E4+D3+E3+E4f	5	prop. privata	10.810	
15	Area cimitero della Vergine	R	loc. La Vergine	area utilizzata	mista	RU 7	6	prop. privata + curia	75.200	
16	Villa di Montesecco e area verde	S	via Guicciardini	parzialmente utilizz.	cv. abitazione	zone A2+VU+F1	6	prop. pubblica	56.412	
17	Ex Lipidoli	D1	loc. Collegiole	area dismessa	deposito carbur.	RU 5	6	prop. privata	11.000	
18	Scuola Media "Raffaello" ed ex Elementare "La Vergine"	A	via Erbosa	parzialmente utilizz.	edifici scolastici	zona F1	6	prop. pubblica	8.290	
19	D'Agostino Express via Udine	I2	via Udine	area utilizzata	attività logistica	zona D1	6	prop. privata	925	
20	Via Guicciardini - via Berni loc. Fagiolo	R	loc. Fagiolo	area utilizzata	quartiere urbano	prevalenti. rispetto strad.	6	mista	10.500	
21	Cantieri Comunali	A	loc. S. Agostino	in via di dismissione	cantieri com.li	zona per attr. Tecniche	5	prop. pubblica	32.600	
22	Area fra le mura e la Brana	D5	viale Arcadia	parzialmente utilizz.	mista	zona VA	6	prop. Privata	26.480	
23	Ex pastificio Palandri	D1	loc. Bonelle	parzialmente utilizz.	pastificio	zona E4	5	prop. Privata	2.760	
24	Ex Franchi	P	loc. Ponte alla Pergola	parzialmente utilizz.	industriale	zona D1-D2	5	prop. Privata	82.310	
25	Ex filatura Niccoli via Pratese - Ferrovio	D1	via Pratese	area dismessa	industriale	zona D3+E4	5	prop. Privata	7.630	
26	Ex centrale del Latte	D1	via Montalbano	area dismessa	industriale	zona D1-D2	5	prop. Privata	8.220	
27	Ex fornace Malpasso	R	loc. Malpasso - Ramini	area utilizzata	industriale/artig.	D1,D2+E3+P+art.49	5	prop. Privata	212.880	
28	Ex filatura Michelozzi via Bure Vecchia	I3	via Bure Vecchia	area dismessa	industriale	zona D3	6	prop. Privata	8.600	
29	Ex filatura via Castel dei Frosini	D1	loc. Castel dei Frosini	area dismessa	industriale	zona D3	6	prop. Privata	3.625	
30	Autodemolizioni Dolfi	I3	loc. Canapale	area utilizzata	deposito autodemolite	zona D1	5	prop. Privata	8.250	
31	Ex mobilificio Billero	D1	via Bassa della Vergine	area dismessa	artig. + cv. abit.	zona D3+E1s	6	prop. Privata	15.000	
32	PEEP Boitegone	Q	loc. Boitegone	area utilizzata	quartiere urbano	PEEP	5	mista	22.980	
33	Piazza Boitegone	Q	loc. Boitegone	area utilizzata	piazza	zona VA+P	5	prop. Pubblica	5.660	
34	Ricavo - allevamento maiali	D1	loc. Ricavo	area dismessa	allevamento	zona E2+E5	1	prop. Privata	11.490	
35	Ex fornace valle del Vincio	D1	via di Pieve a Celle	area dismessa	ex fornace	zona A2	3	prop. Privata	5.460	
36	Ponte Calciaola Texplisse	D1	loc. Ponte Calciaola	area dismessa	industriale	zona D3	2	prop. Privata	6.690	
37	Area Coop	D1	viale Adua	area dismessa	artigianale	zona F1+P	6	prop. Privata	6.450	
38	Ex albergo Signorino	D2	loc. Signorino	area dismessa	albergo	zona alberghiera	2	prop. Privata	4.950	
39	Ex ristorante 44' Parallelo	D2	loc. La Cugna	area dismessa	ristorante	zona alberghiera	2	prop. Privata	2.880	
40	Ex cantiera di Pileccio	D1	Pileccio	area dismessa	industriale	zona D3	2	prop. Privata	11.650	
41	Bacino della Giudica	D3	loc. Gello	area dismessa	bacino idrico	zona per bacini idrici	2	prop. Pubblica	143.000	▲
42	Quartiere Peep Le Fornaci	Q	loc. Le Fornaci	in attività	quartiere urbano	PEEP+ F1	6	mista	124.890	▲
43	Ex fornace Tobia Carri	D1	loc. Le Fornaci	area dismessa	fornace	zona BS3	6	prop. Privata	48.860	▲
44	Villa di Montebuono	S	loc. Spazzavento	abbandonato	civile abitazione	zona A1 + A3	3	prop. Privata	60.860	▲
45	Villa Paradiso	S	loc. Spazzavento	parzialmente utilizz.	civile abitazione	RU 17	3	prop. Privata	5.840	▲
46	Campo di volo - campo nomadi abusivo	I4	Campo di Volo	abbandonato	campo di aviazione	zona per il verde urbano e territoriale	5	mista	21.130	

(segue) **Elenco delle aree di degrado**

Num.	Denominazione	Tipologia di degrado	Ubicazione	Utilizzo	Uso originario	Destinazione urbanistica	UTOE	Titolo di proprietà	Superficie area [mq]	Interventi di recupero in corso
47	Ex fornace di Vicofaro	D1	loc. Vicofaro	area dismessa	fornace	TUR 13	6	prop. Privata	36.430	
48	Distributore di metano	I3	loc. Ponte alle Tavole	area utilizzata	distributore di gas metano	zona E2+distributore	2	prop. Privata	9.320	
49	Ex concessionaria Autofire	I3	loc. Pontelungo	parzialmente utilizz.	esposizione auto	zona D1-D2+ E4	3	prop. Privata	13.940	
50	Area ferroviaria Pracchia	P	Pracchia	parzialmente utilizz.	area ferroviaria	zona ferroviaria	1	prop. FFSS	35.300	
51	Ex falegnameria Bizzari - Pracchia	D1	Pracchia	area dismessa	falegnameria	RU 14	1	prop. Privata	13.950	
52	Gello autotrasportatori	I3	loc. Gello	area utilizzata	attività di trasporto merci	zona D1-D2	2	prop. Privata	27.400	
53	Piazza pubblica loc. Le Piastre	Q	loc. Le Piastre	area utilizzata	spazio pubblico	zona a parcheggio pubblico	2	prop. Pubblica	7.100	
54	Ex convento di Giaccherino	S	loc. Giaccherino	area dismessa	convento	zona A1 + A3	3	prop. Privata	14.080	
55	Casa Paolucci Orsigna	S	Orsigna	abbandonato	complesso di civab.	zona A2	1	prop. Privata	4.710	
56	Ex ferreria Pontepetri	S	loc. Pontepetri	area dismessa	ferreria	zona A2	1	prop. Privata	23.550	
57	Ex ristorante Le Panche	D2	Valle del Reno	area dismessa	ristorante	zona E2+E5	1	prop. Privata	15.330	
58	Pastificio Chelucci Piteccio	P	Piteccio	parzialmente utilizz.	pastificio	zona D3	2	prop. Privata	4.730	
59	Area di risulta tra la ferrovia e la SP Lucchese	D5	loc. Spazzavento	abbandonato	verde	zona VA	3	mista	11.360	
60	Deposito materiali edili	I3	rotonda via Toscana	area utilizzata	deposito inerti	zona E4	6	prop. Privata	8.270	
61	Ex Permatex	P	Strada Statale n. 66	parzialmente utilizz.	industriale/artig.	zona D1-D2	2	prop. Privata	33.720	
62	Ex Scuola Elementare Pracchia	A	loc. Pracchia	area dismessa	scuola elementare	zona AC	1	prop. Pubblica	1.410	
63	Ex Scuola Elementare Torbecchia	A	loc. Torbecchia	area dismessa	scuola elementare	zona AC	2	prop. Pubblica	1.250	
64	Ex Scuola Elementare Le Grazie	A	loc. Le Grazie	area dismessa	scuola elementare	zona BS2	2	prop. Pubblica	650	
65	Ex Breda est	D1	Pistoia	area dismessa	industriale	PdR	6	prop. Pubblica	75.230	▲
66	Area ex Telecom Neapolo	D3	loc. Neapolo	area dismessa	magazzino telecom	zona per attr. Tecniche	5	prop. Pubblica	2.740	
67	Area ferroviaria zona Stazione	A	zona Stazione	parzialmente utilizz.	depositi	zona ferroviaria	6	prop. Pubblica	68.360	
68	Mercato ortofruttilicolo e centro armonario	A	via dell'Armonia	parzialmente utilizz.	uffici magazzini macello	zona per attr. Tecniche	6	prop. Pubblica	37.970	
69	Scuola Elementare via Fattori	A	via Fattori	area utilizzata	scuola elementare	zona AC	6	prop. Pubblica	2.150	▲
70	Ex trattoria Ricciarelli	D1	via Traversa della Vergine	area dismessa	trattoria	RU 6	6	prop. Privata	9.150	▲
71	Ex distilleria Benci	D1	via Erbosa	area dismessa	distilleria	RU 10	6	prop. Privata	22.060	▲
72	Ex filiate Fiat via Ciampi	D1	via Ciampi	area dismessa	concessionaria Fiat	RU 4	6	prop. Privata	1.920	▲
73	Area ex industriale Via Cammelli	D1	via Cammelli	area dismessa	industriale/artig.	RU 3	6	prop. Privata	7.340	▲
74	PEEP Capostrada	Q	loc. Capostrada	area utilizzata	residenziale	PEEP	6	prop. Privata	8.570	
75	Ex Martinelli	P	via Cillegiole	parzialmente utilizz.	industriale/artig.	zona D1-D2	6	prop. Privata	27.380	
76	Ex Bardelli	D1	via Fucini	area dismessa	magazzino	RU 12	6	prop. Privata	3.650	

**Legenda tipologie di degrado:**

- D** Aree dismesse o in via di dismissione
- D1 ex produttive
- D2 ex commerciali/direzionali
- D3 ex attrezzature pubbliche
- D4 ex cave
- D5 aree marginali (non classificabili)

- P** Aree parzialmente utilizzate

- A** Attrezzature pubbliche in stato di degrado, utilizzo improprio o sottoutilizzo

- S** Edifici e complessi di valore storico in stato di degrado/abbandono

- I** Attività incompatibili (in rapporto al contesto)

- I1 Attività generatrici di inquinamento ambientale/acustico
- I2 Attività attrattive di traffico in aree cittadine
- I3 Depositi a cielo aperto fonti di degrado visuale
- I4 Altro

- Q** Quartieri o spazi pubblici in stato di degrado urbanistico/ambientale

- R** Ambiti urbani complessi in stato di degrado

- C** Criticità nella rete infrastrutturale

## 1.5. Patrimonio edilizio storico extra-moenia

Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:

- 1) redazione di una cartografia informatica sulla base della CTR con l'individuazione delle stratificazioni storiche dell'edificato (estratta dal Piano Strutturale) in 62 fogli in scala 1:2000 per l'indagine di campagna;
- 2) redazione di una scheda di rilevamento con tutti i dati per l'individuazione dei caratteri tipologici e dello stato di fatto per ogni singolo edificio da censire;
- 3) è stato costruito e concordato il database per il trasferimento dell'indagine di campagna nel supporto informatico;
- 4) è stato predisposto l'archivio fotografico informatizzato.

Sulla base del lavoro svolto si possono avanzare le seguenti osservazioni.

Nello svolgimento iniziale dell'operazione di censimento sono state intraprese le rilevazioni su dieci carte base per un totale di circa 1000 edifici come campionatura e come primo collaudo della scheda di campagna: la scelta delle carte, che sono state oggetto del primo rilevamento, è stata fatta in funzione di campionare aree che presentassero una variabilità di condizioni strutturali dell'edificato il più possibile rappresentativo delle diverse situazioni riscontrabili nel territorio in esame. Così si sono potute già verificare le principali tipologie di aggregazione dell'edilizia storica che, debitamente confrontate tra loro, potranno determinare casistiche differenziate da disciplinare nel Regolamento: le case isolate, le aggregazioni elementari, i tessuti lineari dei borghi, i nuclei insediativi ed i tessuti edilizi urbani sono una prima articolata casistica di già rilevate tipologie diversificate di morfologia edilizia.

Infatti le case isolate rappresentano una bassa percentuale rispetto a quelle aggregate e non identificano la casa colonica in quanto non hanno tutti gli annessi necessari alla produzione e al fabbisogno dell'utilizzazione agricola: sono spesso lungo percorsi secondari come originaria residenza della manovalanza sia agricola che industriale. Si possono anche trovare come case in aggregazioni semplici di due o tre edifici con piccoli spazi di pertinenza e per la maggior parte, specie se poste in posizione aprica e panoramica, sono tutte trasformate in seconde case. Altrettanto è successo alle case coloniche sia in collina che in pianura con la differenza che spesso in pianura le trasformazioni sono ancora più aggressive perché le case coloniche si sono volute trasformare in edifici urbani con destinazione normalmente incompatibile con la loro strutturazione originaria o hanno subito aggregazioni con edifici artigianali o industriali che ne hanno stravolto la fisionomia.

Molto interessanti sono i tessuti lineari lungo percorso siano essi lungo le direzioni di uscita dalla città o lungo la viabilità periferica: infatti si è già verificato che la diversa natura del loro stato di conservazione e il loro uso dipende proprio dalla maggiore o minore nodalità del luogo, sia allo stato primitivo sia a quello raggiunto nello sviluppo odierno. I borghi uscenti dalle porte del circuito murario urbano hanno spesso raggiunto un grado di interesse commerciale, proprio per la loro prossimità con il centro, tale che spesso, tutti i piani terra sono stati soggetti ad una trasformazione nell'uso da residenziale a bottega, mentre altri borghi, nelle stesse condizioni di prossimità al centro, sono stati interessati da uno sviluppo del traffico meccanizzato per il raggiungimento del centro stesso e per questa ragione non sono stati oggetto di molte trasformazioni e si conservano maggiormente anche se con qualche sofferenza reale.

L'edificazione lineare su percorso periferico nasce di solito all'intersezione di due elementi continui, siano essi anche di natura diversa: un ponte stradale su di un torrente, l'incrocio fra due percorsi generano una nodalità per cui si sviluppa in quel punto un insediamento di edilizia residenziale con qualche primo servizio elementare che fa di quel tessuto una prima forma di insediamento. Un bar-tabacchi può già rappresentare il primo passo allo sviluppo, che deve essere naturalmente indotto da concause socio-economiche più generali (apertura di un opificio, costruzione di un servizio di importanza maggiore). Lo sviluppo normalmente non fa mutare la consistenza dell'edilizia storica in quanto la prevalente destinazione residenziale resta immutata e può solo modificarsi a seguito dell'aggiornamento igienico-sanitario: dal punto di vista urbanistico si possono constatare diversità sostanziali nelle crescite di questi aggregati in quanto spesso, rimasti immutati fino agli ultimi decenni del

secolo scorso, sono stati subito dopo oggetto di un'intensa attività edilizia che non forma un tessuto continuo con l'aggregazione di villette isolate nel lotto. In entrambi i casi, come rileva il Piano Strutturale, la destinazione residenziale è prevalente, ma spesso carente di servizi ed attrezzature.

Lo stesso fenomeno si riscontra in alcuni nuclei insediativi che, per la loro naturale e originaria localizzazione in luoghi particolarmente pregiati, si sono con facilità ampliati in maniera spesso disordinata e frammentaria. Come rileva il Piano Strutturale la disomogeneità dell'edificato recente con quello storico, la diversità degli elementi e dei materiali impiegati ha generato un degrado ambientale che il nuovo Regolamento Urbanistico deve tendere a sanare. Ci sembra utile affermare fin da adesso che si possono ancora leggere, in alcuni tessuti edilizi, caratterizzazioni di forme insediative molto antiche e in cui la permanenza dei tracciati catastali di solito è l'unica traccia residua in quanto anche l'edilizia antica ha subito pesanti rifacimenti e trasformazioni spesso irreversibili.

Infine i tessuti edilizi urbani si possono riassumere in poche categorie tipologiche: una è quella dei tessuti lineari dei borghi, già esaminata in precedenza, poi ci sono i tessuti di ampliamento, impiantati tra le radiali uscenti dalla città, con organizzazione dell'edilizia che viene costruita in maniera continua sui percorsi con isolati rigiranti. Il Piano Strutturale non rilevava una differenza tra i tessuti dei borghi e quelli costruiti come ampliamento tra gli stessi mentre sicuramente la diversità di epoca di costruzione porta a un diverso comportamento strutturale sia a livello d'impianto che di tipologia edilizia, per cui è opportuno proporre un diverso disciplinare che suddivida le categorie comprese nell'art. 75 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale con una articolazione specifica che tenga conto di queste differenziazioni.

Sono pochi i casi rilevati di interventi pianificati, sia come tessuto che come edilizia, mentre si trovano casi di lottizzazioni per l'edificazione di case plurifamiliari isolate nel lotto.

La lettura del patrimonio edilizio ha individuato le seguenti classi tipologiche:

- case a schiera;
- case in linea;
- villa o casa padronale;
- villino;
- casa colonica;
- casa rurale;
- edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri;
- castello, torre;
- edifici pubblici;
- edifici per attività produttive;
- annessi vari.

Ogni edificio è distinto per tipo edilizio e per la trasformazione subita (rudere; non ristrutturato; ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario nelle finiture o nei caratteri tipologici).

Con questa impostazione i principali risultati dell'indagine sui circa 13.000 edifici censiti sono i seguenti:

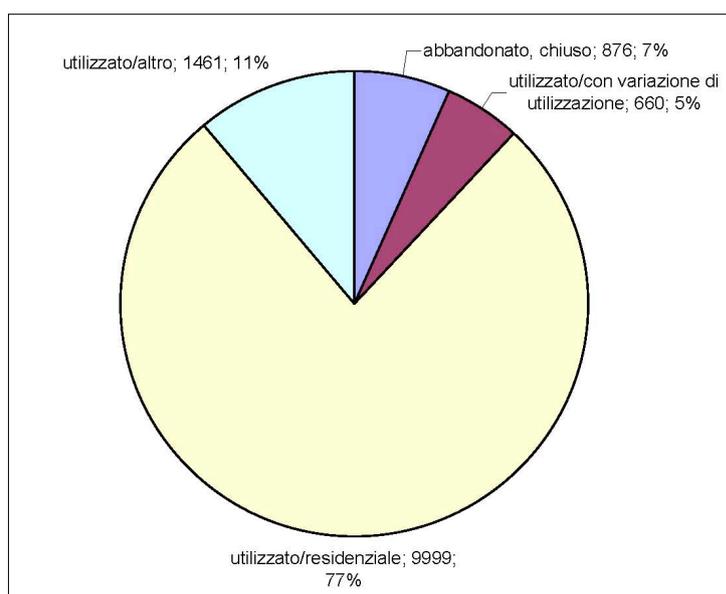
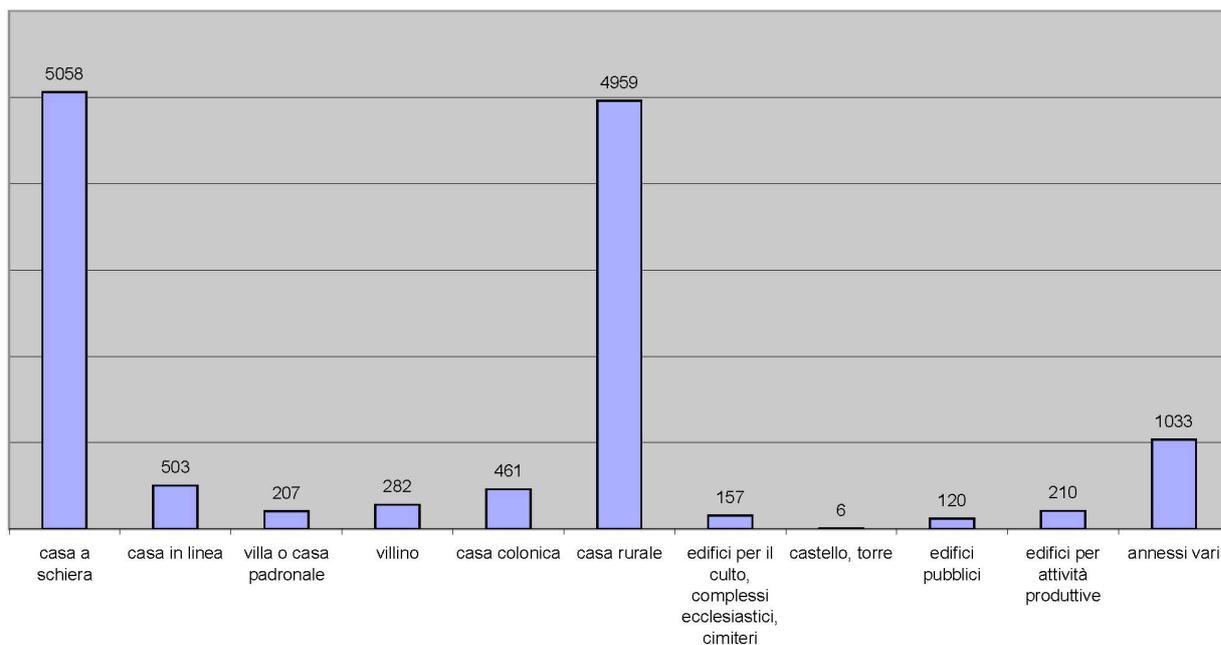
- prevalgono fra i tipi edilizi le case a schiera di tipo urbano (5.600 unità circa), seguite alle case rurali (poco meno di 5.000), dagli annessi (1.033), dalle case in linea (500) dalle ville (200) e dagli altri tipi in quantità minori (si vedano i grafici relativi);
- prevale l'uso residenziale (ca. 10.000 unità), mentre le unità abbandonate sono poche (meno di 900, ossia il 7% ca.);
- la maggior parte degli edifici risulta modificato rispetto al tipo originario: 5.200 nei caratteri tipologici, 5.400 nelle finiture e nei materiali; gli edifici non ristrutturati sono complessivamente pochi (2.200 ca.), i ruderi poco più di 100 (vedi grafico);
- combinando lo stato di conservazione con la tipologia si osserva che c'è differenza fra gli interventi sulle case a schiera urbane (delle quali 2.500 sono trasformate nei dettagli, mentre 1.800 sono alterate nella tipologia) rispetto alle case rurali dove la trasformazione pare più profonda (2.600 trasformate nella tipologia, 1.600 nelle finiture)

(si vedano i grafici relativi).

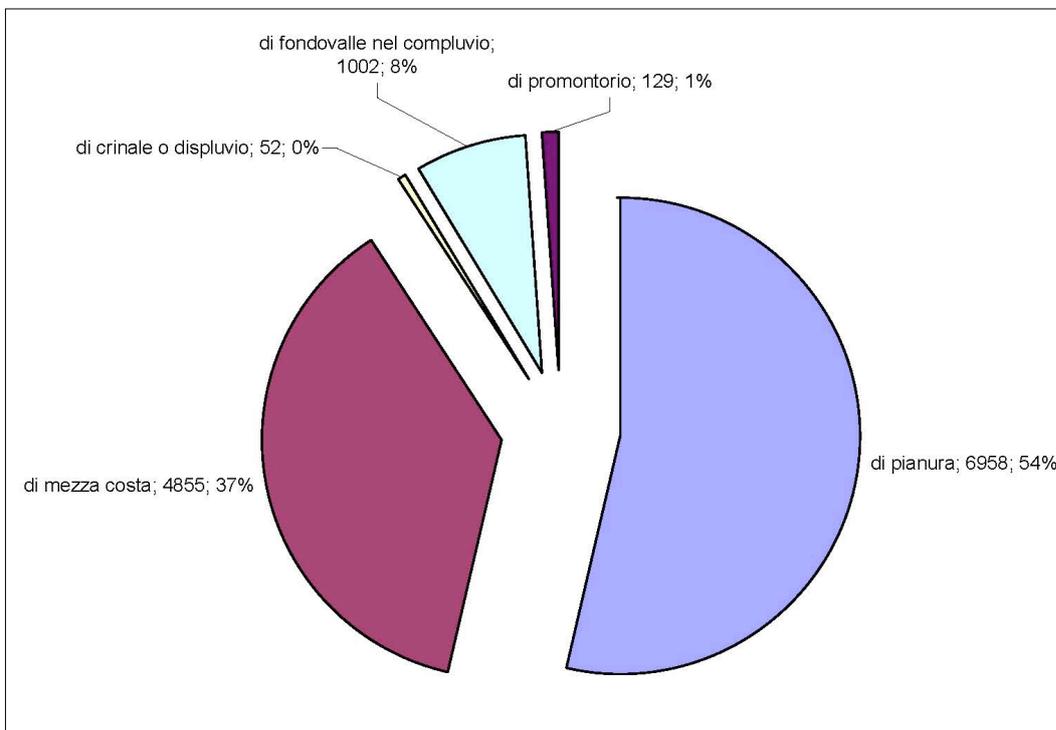
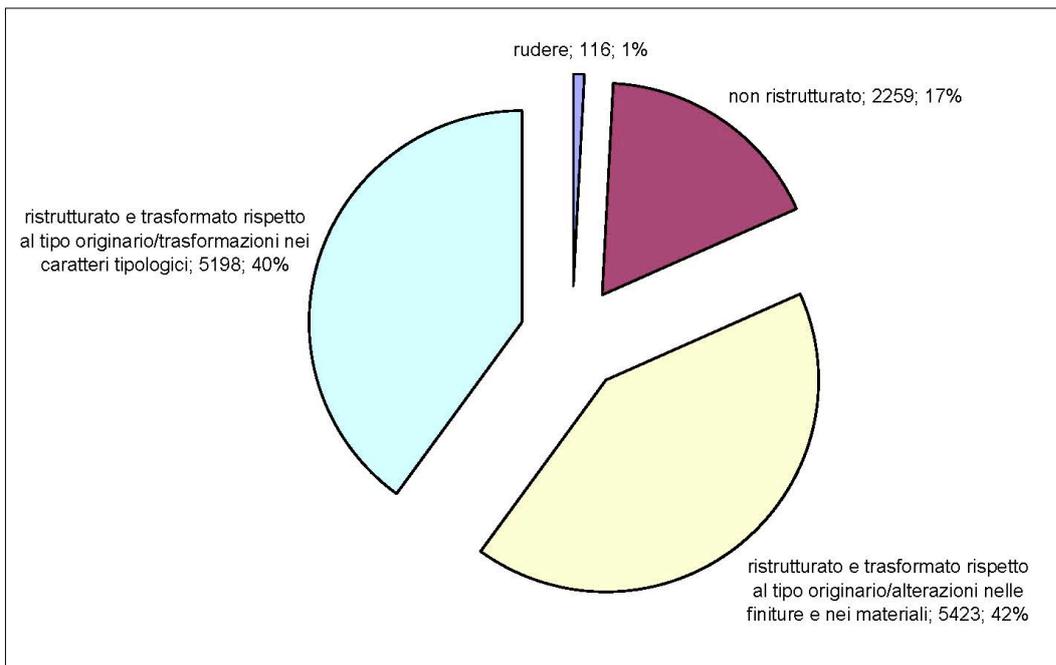
A seguito dell'indagine sono state anche introdotte correzioni ad alcuni errori materiali contenuti nel Piano Strutturale, relativi principalmente alla datazione degli edifici, alle destinazioni, e alla individuazione delle unità alle quali riferire i dati.

Le schede riferite ai singoli edifici dell'indagine sono contenuti in un database che il comune potrà aggiornare in futuro. I risultati, con la classificazione dei singoli edifici, sono riportati nelle planimetrie di progetto relative alle Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento.

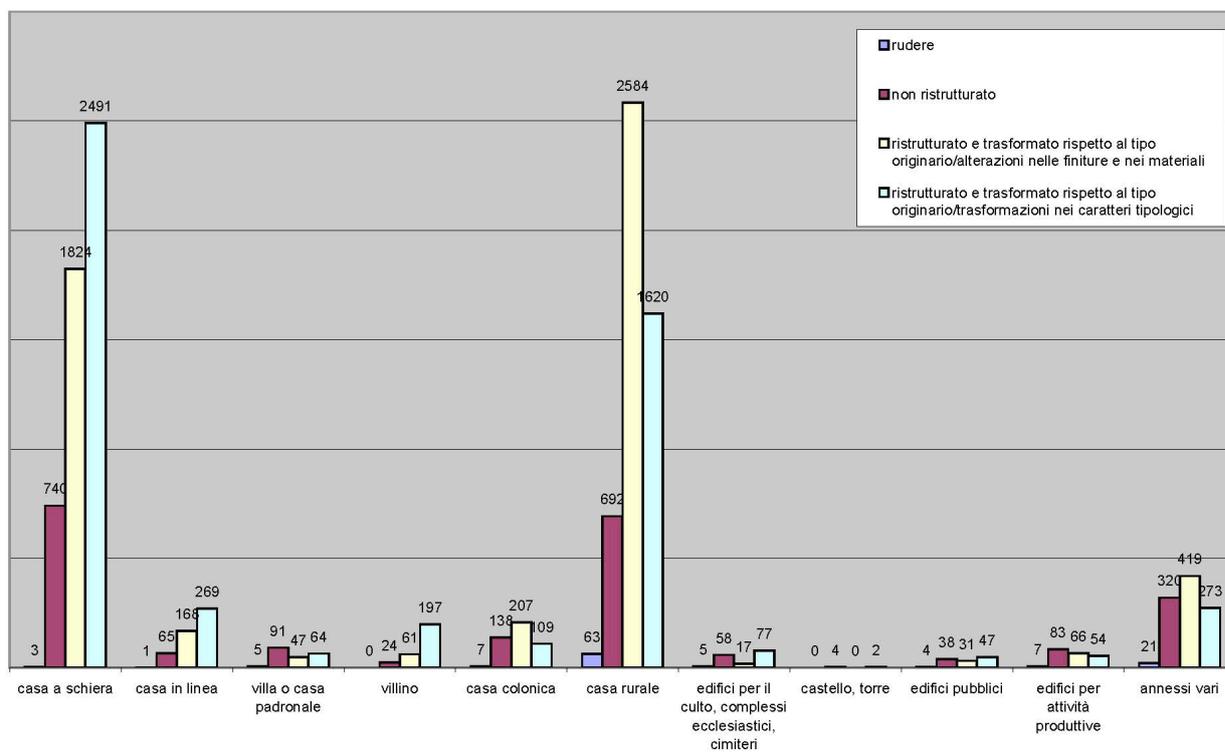
Numero di edifici per tipologia (totale edifici rilevati: 12.996)



Numero di edifici per uso prevalente (totale edifici rilevati: 12.996)



Stato di conservazione per tipologia (totale edifici rilevati: 12.996)



## 1.6 Servizi e dotazioni territoriali

Il sistema dei servizi è divenuto un obiettivo centrale delle politiche urbanistiche e sociali, tanto che alcune regioni hanno emanato leggi per incentivarne lo sviluppo e la disciplina mediante appositi "piani dei servizi" (ad esempio la Lombardia, mentre l'Emilia Romagna prescrive l'individuazione del "sistema dei servizi").

Nella recente pianificazione urbanistica, d'altra parte, la nozione di servizi si è ampliata a comprendere anche quelle attrezzature di interesse generale o collettivo appartenenti al settore privato dell'economia, come quelle commerciali, o quelle per il tempo libero, riconoscendo che queste aree e attività, ancorché private, concorrono allo svolgimento di una piena vita urbana e all'innalzamento della stessa qualità urbana.

Questo riconoscimento amplia quindi l'impostazione tradizionale degli standard, senza tuttavia abrogarla: gli spazi pubblici restano la spina dorsale dell'intero sistema dei servizi e il loro rafforzamento, la loro diversificazione e qualificazione oltretutto per un obbligo di legge, sono essenziali per la stessa identità urbana e per il senso di appartenenza dei cittadini.

L'indagine sulla dotazione di standard per servizi pubblici è stata pertanto strutturata estendendo lo studio del sistema della città pubblica anche a tutte le attività private di interesse collettivo, come le attività terziarie aperte al pubblico, le attività culturali e le attività commerciali. L'indagine è stata articolata attraverso una quantificazione degli standard pubblici prescritti dal DM 1444/68, ed un'analisi dei dati raccolti dal censimento dei servizi, curato dagli uffici comunali in particolare in merito alla distribuzione delle attività culturali e commerciali.

Infine, le valutazioni effettuate sono state sintetizzate in una carta di base rappresentativa della porzione urbana del territorio comunale, volta ad individuare le polarità e le concentrazioni dei servizi nelle diverse aree del centro urbano. Da questa carta sono derivate altre planimetrie riportanti la localizzazione dei diversi standard e alcuni schemi interpretativi.

Si deve tener presente che il Piano Strutturale prescrive di innalzare la dotazione complessiva di spazi pubblici prescritta dal DM del 144/68 da 18/mq abitante a 24 mq/abitante. Tale dotazione è ripartita fra verde pubblico, parcheggi, attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse collettivo.

### 1.6.1 Aree a verde pubblico di quartiere e per attività sportive

Lo standard del verde pubblico riferito all'intero territorio comunale è pari a 11,7 mq/ab. Il dato ottempera allo standard sul verde previsto dal DM 1444/68, pari a 9 mq/ab, ma risulta sottodimensionato nell'ipotesi di aumentare la dotazione complessiva di standard a 24 mq/ab così come previsto dal PS, dato che gran parte della "forbice" che divide tale soglia dalla dotazione complessiva di 18 mq/ab del DM dovrà presumibilmente essere assorbita proprio dallo standard relativo al verde pubblico.

Passando ad una lettura dello standard scorporata per UTOE si osservano le carenze più rilevanti nella UTOE 3 - cerniera collinare ovest (6,8 mq/ab), e nei sub-ambiti della pianura 5b (9,3 mq/ab) e della città 6a (6,5 mq/ab) e 6e (5,1 mq/ab). Particolarmente rilevante è il deficit nelle aree nord-est e sud-est, in quanto risultano tra le più densamente popolate. Il dato relativo alla dotazione di verde interna al centro storico risulta invece di buon livello dato il contesto storico (pari a 9,9 mq/ab). Si osserva inoltre l'ottima dotazione di aree verdi pubbliche del sub-ambito 6b/area NO (pari a 18,1 mq/ab).

Occorre inoltre considerare che la lettura dei dati elaborati evidenzia squilibri nella dotazione di verde anche in alcuni sub-ambiti collinari e montani. Complessivamente le dotazioni di aree verdi risultano distribuite in maniera casuale, per lo più attigue ad aree Peep e senza che si sia formata una continuità spaziale o di percorsi ciclo-pedonali fra esse. In particolare l'effetto di distribuzione casuale e slegata delle dotazioni di quartiere e sportive si è accentuato con gli ultimi interventi attuativi del periodo 1998-2006.

Esistono comunque alcune eccezioni, in particolare rilevabili sulla zona di via Dalmazia, in cui la buona dotazione di aree a verde si coniuga con la presenza di parchi storici come

quello della villa Puccini di Scornio. In questa zona l'intervento Peep "Scornio" ha introdotto un'ampia area verde lungo ferrovia (ca. 12000 mq) che si presta ad interventi di integrazione della dotazione di attrezzature e di messa in rete con le aree limitrofe. Altri esempi positivi e suscettibili di una implementazione sono rilevabili nel complesso di verde-sportivo dell'area nord-ovest (stadio) e del centro storico, in cui spicca l'asse di viale Arcadia connesso al parco della Resistenza e alla Fortezza di Santa Barbara.

Riguardo al verde sportivo è da rilevare che esistono alcune domande pregresse che devono trovare soluzione per sopperire a carenze specifiche (es. palestra per scherma o nuove piscine) la cui risposta è in parte contenuta in interventi di trasformazione già in programma, ma che dovrà essere ulteriormente approfondita nell'obiettivo di un riequilibrio delle dotazioni (in particolare le aree est e sud, oltre ad alcuni centri di pianura risultano carenti di impianti).

#### 1.6.2. Attrezzature scolastiche e dotazione di standard

Sulla base dell'anagrafe fornita dagli uffici preposti all'edilizia scolastica è stato quantificata la dotazione di attrezzature scolastiche ai sensi del DM 1444/68. Inoltre per integrare l'analisi sulle attrezzature scolastiche è stato condotto uno studio specifico sul patrimonio immobiliare scolastico in rapporto al numero degli iscritti, allo scopo di allestire un complesso di indirizzi specifici per ciascuna attrezzatura.

Lo standard complessivo, riferito all'intero territorio comunale, computato per l'assistenza prescolastica e per le scuole dell'obbligo risulta pari a 2,80 mq/ab. Il dato si attesta ad un livello inferiore a quanto prescritto dal DM 1444/68 (4,50 mq/ab), anche in virtù di una certa sproporzione della soglia di normativa che è stata calcolata su una struttura della popolazione sensibilmente più giovane rispetto ad oggi.

Lo squilibrio territoriale fra le dotazioni nelle aree collinari e montane rispetto a quelle della pianura e della città risulta particolarmente critico, specialmente nel caso dell'intero arco collinare che registra una dotazione inferiore a quella della montagna a fronte di una popolazione servita particolarmente consistente (13.812 abitanti). Analizzando le dotazioni specifiche risulta comunque che 6 sub-ambiti collinari su 8 risultano attrezzati con scuole dell'infanzia, con una carenza significativa di tale dotazione solo per il sub-ambito 2d-Piteccio. Per quanto riguarda la presenza di scuole primarie si rileva che solo 3 sub-ambiti ne risultano dotati; le esigenze più rilevanti sono da evidenziare per il sub-ambito 2b-Campiglio e per il sub-ambito 2h-Santomoro, che, tra quelli privi di scuola primaria, sono i più popolati.

Come per il caso degli spazi verdi l'analisi degli standard scolastici nell'UTOE della città evidenzia un forte squilibrio fra il dato medio complessivo e le dotazioni negli ambiti delle espansioni esterne al centro storico: le carenze si registrano ancora nelle zone est e sud, in particolare nel sub-ambito 6d e nel sub-ambito 6e. Mentre il sub-ambito 6d risulta privo di qualsiasi attrezzatura scolastica a fronte di una popolazione comunque piuttosto contenuta (1.561 abitanti), il sub-ambito 6e risulta dotato delle attrezzature prescolastiche e dell'obbligo di tutti gli ordini, denunciando pertanto una carenza delle pertinenze, ma non di strutture edificate.

Nella pianura produttiva si rileva come esista un forte squilibrio tra la zona 5b – via Fiorentina che fa registrare uno standard buono (3,8 mq/ab) e le altre zone: 5a - via Bonellina e via Montalbano (1,7) e 5c - via Pratese (1,2 mq/ab). In questi due sub-ambiti sono presenti sia scuole per l'infanzia che scuole primarie, mentre non sono presenti né asili nido né scuole secondarie di primo grado.

In merito all'istruzione secondaria di secondo grado si rileva come le strutture presenti si collochino esclusivamente nel centro storico (e nella vicina ex-Breda) e lungo l'asse di viale Adua, formando una forte concentrazione di servizi scolastici. Lo standard per l'istruzione superiore all'obbligo nell'intero territorio comunale risulta pari a 0,98 mq/ab, contro una soglia territoriale prescritta dal DM pari a 1,5 mq/ab.

Nello standard a norma di legge non si computa la presenza di sedi di corsi universitari. Un'analisi di questa dotazione di rango metropolitano risulta difficilmente esprimibile in termini di superficie; un'analisi più interessante potrebbe essere effettuata valutando il numero degli iscritti in ciascun corso universitario.

Sulla base dei dati forniti dagli uffici preposti è stata operata una quantificazione della presenza delle scuole private. Tale dato risulta distribuito in maniera omogenea fra i sub-ambiti della città e della pianura e non interferisce in maniera significativa con la dotazione pubblica.

### 1.6.3. Edilizia scolastica e domanda del servizio

Come premesso, grazie al contributo dell'ufficio comunale preposto, è stato condotto uno studio specifico sul patrimonio immobiliare scolastico, che integra l'analisi classica tramite standard e delinea un complesso di indirizzi specifici per le diverse dotazioni.

Il patrimonio immobiliare dedicato alle funzioni scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia, che ammonta a 68 edifici nel territorio comunale di Pistoia, risale:

- per oltre la metà (39 edifici), al periodo del secondo dopoguerra fino ai primi anni Settanta (edifici dunque costruiti con criteri diversi rispetto a quelli entrati in vigore con il decreto del 1975 sul quale si misura tuttora la funzionalità didattica, edilizia e urbanistica dell'edilizia scolastica);
- per 10 edifici ad epoca precedente (in cinque casi si tratta di edifici ottocenteschi o ancora precedenti, aventi valore storico-architettonico);
- tra i restanti casi vi sono solo 3 edifici di epoca recente (post 2004).

In due casi l'edificio è utilizzato in affitto, per il resto si tratta di proprietà comunale.

Nonostante l'apparente vetustà del patrimonio, esso è stato assoggettato nel corso degli ultimi anni a consistenti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, quando non vera e propria ristrutturazione, che hanno consentito di raggiungere significativi risultati di ammodernamento e adeguamento normativo (barriere architettoniche, prevenzione incendi, impianti ecc.).

Riguardo al dimensionamento del patrimonio scolastico deve essere ricordato che oggi vige la più assoluta libertà di iscrizione svincolata dalla zona di residenza e dunque non si può valutare l'offerta scolastica in termini di bilancio di zona o sottozona. Disponendo di dati articolati e di dettaglio sulla superficie utile a disposizione, comunque, è stato possibile verificare l'applicazione dei parametri ministeriali articolati per fasce scolastiche e classi di capacità degli edifici, e quindi esprimere un valore relativo alla capienza di ciascun edificio esaminato e alla capienza complessiva a livello comunale con i seguenti risultati:

1) a livello di scuola dell'infanzia, stante anche la copertura pressoché totale della domanda attualmente espressa (2100-2200 bambini residenti nella fascia di età 3-6 anni, 2144 iscritti nell'anno 2005-2006), è stato verificato che la capacità complessiva degli edifici è di circa 2330 posti, dunque appena sufficiente ad accogliere potenzialmente le domande, nonostante il fatto che in questa fascia d'età "extra obbligo scolastico" la domanda di servizio non si attesti sulla totalità dei residenti. È da considerare infatti che la maggiore diffusione di queste scuole sul territorio può comportare il non ottimale sfruttamento delle capacità degli edifici; vale la pena poi sottolineare che risulta anche una quota di domanda proveniente da fuori comune, oltre al fatto che ai cittadini residenti si debbano sommare i cittadini "presenti". Resta in ogni caso una previsione di richiesta crescente di questo tipo di servizio – sebbene da quantificare meglio –, stante la sempre maggiore diffusione del lavoro femminile, alla luce della quale la "sufficienza" di offerta misurata oggi appare transitoria;

2) a livello di scuola primaria (elementare) la capacità complessiva degli edifici sfiora i 4.000 posti (con alcune oscillazioni dovute alle ristrutturazioni ancora in corso che comportano la chiusura temporanea di alcuni edifici con trasferimento degli alunni in scuole più capienti), a fronte di una popolazione residente di circa 3.600 bambini (per questa fascia di età) e un pari numero di iscritti. È opportuno osservare che la capacità di un edificio si misura presumendo classi equamente dimensionate (circa 25 alunni per elementari e medie), ma di fatto non viene mai raggiunta una distribuzione così uniforme degli alunni nelle varie classi del corso e

dunque nella valutazione del servizio offerto – in termini quantitativi – è necessario un certo rapporto tra capacità “teorica” o potenziale e capacità “effettiva”, rapporto che in questo caso appare appena sufficiente a livello comunale (siamo comunque ai valori limite), mentre evidenzia qualche carenza entrando nel merito di alcune sottozone (v. oltre). Da osservare che rispetto ai parametri normativi del 1975, gli attuali metodi di insegnamento hanno evidenziato una necessità di spazi per laboratorio, attività motoria e refezione che buona parte degli edifici non sono adeguati a offrire, tanto che in alcuni casi è stato sdoppiato il ciclo scolastico (biennio+triennio) utilizzando due edifici diversi; a maggior ragione emerge la necessità di valutare in modo più approfondito la possibilità di riorganizzazione degli edifici scolastici e/o loro incremento;

3) per la scuola secondaria di primo grado (media inferiore) la popolazione residente risulta di quasi 2.000 ragazzi, con un numero di iscritti nelle scuole del comune che però è superiore (oltre 2.300 nell'a.s. 2005-06), denotando un fenomeno di pendolarismo scolastico dai territori contermini che, presumibilmente, è da attribuirsi in parte alla carenza di offerta delle località montane e in parte alle esigenze logistiche e alla frequenza e facilità di spostamenti con gli altri comuni della pianura metropolitana e della Valdinievole. Anche in questo caso, quindi, il bilancio non può esaurirsi in un ambito strettamente comunale, ma in ogni caso, di fronte a questi valori, la capacità complessiva degli edifici, che è stata misurata in oltre 2.700 posti, mostra un livello di offerta senz'altro soddisfacente.

Entrando nel merito delle sottozone in cui si articola il territorio comunale si osserva un'effettiva diffusione delle scuole dell'infanzia, presenti in tutte le sottozone tranne cinque, che lascia però “scoperte” alcune aree montane (1b-1c-2d-2f) e scarsamente dotata la semicorona occidentale del centro abitato e il centro storico (zone 2e-2c-2b-3a-6f-CS). Per le elementari risulta uno stato di soprautilizzo delle strutture nel centro storico nonché nelle zone con direttrice Valdibrana e via Pratese (2e-5c), anche se sono prossime ai valori limite le strutture nella parte urbana sud e nelle zone di Pontenuovo e Cireglio. Con le scuole medie si conferma per la terza volta un sovraffollamento delle due strutture presenti nel centro storico (queste con utenza in buona parte proveniente dalle altre zone, a differenza delle scuole di ordine inferiore), mentre le altre strutture presentano ancora buoni margini di offerta del servizio scolastico, come del resto è a livello comunale.

Una più completa visione dell'offerta di servizi di questo tipo, richiede però di esaminare anche la dotazione dei nidi che nel territorio comunale consta di nove edifici a gestione comunale e sei autorizzati a gestione privata, offrendo nel complesso una adeguata risposta alle richieste.

Da queste valutazioni generali emerge uno scenario di sviluppo, di cui le trasformazioni previste nel Regolamento Urbanistico tengono conto.

In generale è stato infatti ritenuto opportuno alleggerire la pressione sulle strutture esistenti nella parte storica della città attraverso l'ampliamento o l'adeguamento di quelle già presenti nelle aree insediative più recenti. Sono di fatto i tessuti più recenti della città ad essere più facilmente sottoposti a trasformazioni con conseguente aumento del fabbisogno scolastico.

In particolare, per le scuole elementari, è stata prevista l'acquisizione di nuove aree funzionali all'ampliamento della scuola di via Bertoneri, a servizio della popolosa zona del viale Adua; è stato inoltre riconfermato l'ampliamento della scuola Bertocci, anch'essa insediata nella parte più occidentale della città. E' stata poi rafforzata la riorganizzazione del polo scolastico della Leonardo da Vinci, ad Est del centro cittadino, già previsto nell'ambito del Contratto di Quartiere, prevedendo nuove e migliori connessioni per la mobilità tra la scuola e il quartiere delle casermette .

In merito al settore Sud della città, è stata rinnovata, riconfermando le scelte del Consiglio Comunale di cui alla variante al PRG per la Zona Sud, la possibilità di acquisire nuovi spazi per l'adeguamento funzionale della scuola di via Roccon Rosso, i cui lavori sono stati avviati. Sempre rimanendo a Sud, ma passando alla scuola secondaria di 1° grado, occorre evidenziare il fatto che esiste una sicura criticità, in quanto la scuola media Raffaello, che oggi attrae l'utenza proveniente dalle località a monte del torrente Ombrone, ricomprendendo anche Masiano, Ramini e San Pantaleo, dovrà essere sostituita. Si tratta infatti di un edificio prefabbricato, costruito alla fine degli anni '60 a seguito di uno stato di emergenza scolastica, che oggi appare molto difficilmente adeguabile ai nuovi standard di sicurezza.

Il restante territorio a sud del centro cittadino può fare riferimento alla scuola del Bottegone, mentre gli altri settori urbani sono già serviti adeguatamente dalla scuola Anna Frank a Ovest, rispetto alla quale si prevede comunque un ampliamento delle aree pertinenziali a verde; dalla scuola Cino da Pistoia a Nord e dalla Leonardo da Vinci, di cui si è già trattato, a Est.

Prospetto riassuntivo dei dati relativi a residenti (nelle fasce di età scolare), iscrizioni scolastiche e capienze degli edifici nel Comune di Pistoia.

Sub-ambito	Totale iscritti	Nido		Scuola infanzia			Scuola primaria			Scuola secondaria 1° grado			2° grado	Espansioni previste (ab. equivalenti)
		Residenti	Iscritti	Residenti	Iscritti	Capienza	Residenti	Iscritti	Capienza	Residenti	Iscritti	Capienza	Iscritti	
1a	83	34	-	41	27	51	73	56	<b>60</b>	41	-	0	-	29
1b	-	9	-	8	-	0	6	-	0	9	-	0	-	-
1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0	-	-
2a	73	32	-	47	73	147	57	-	0	37	-	0	-	-
2b	28	50	-	69	28	<b>23</b>	116	-	0	43	-	0	-	29
2c	103	56	-	69	75	<b>60</b>	87	28	47	46	-	0	-	18
2d	52	28	-	41	-	0	64	52	62	22	-	0	-	82
2e	122	43	-	48	52	<b>41</b>	70	70	<b>46</b>	57	-	0	-	29
2f	-	7	-	12	-	0	15	-	0	10	-	0	-	-
2g	45	37	-	34	45	53	56	-	0	30	-	0	-	31
2h	33	50	-	54	33	38	86	-	0	47	-	0	-	97
3a	167	83	-	78	77	<b>70</b>	143	90	125	89	-	0	-	150
4a	230	44	-	59	108	<b>113</b>	109	122	<b>125</b>	57	-	0	-	132
5a	273	123	-	127	170	190	200	103	146	97	-	0	-	257
5b	686	162	39	151	127	146	307	335	407	180	185	300	-	-
5c	346	137	-	169	128	<b>129</b>	222	218	<b>201</b>	121	-	0	-	39
6a	2.502	188	81	215	201	229	371	313	399	216	-	0	1907	373
6b	1.253	148	66	188	115	130	313	561	<b>569</b>	162	241	350	270	111
6c	992	186	99	210	226	<b>245</b>	412	464	541	220	203	275	-	277
6d	40	32	40	38	-	0	85	-	0	42	-	0	-	256
6e	811	164	85	183	108	150	277	194	250	173	424	525	-	422
6f	1.294	98	53	111	82	<b>73</b>	168	237	<b>250</b>	100	229	275	693	356
CS	5.633	222	148	251	469	<b>441</b>	367	776	<b>765</b>	194	1031	<b>1033</b>	3209	-
	14.766	1.933	611	2.203	2.144	<b>2.329</b>	3.604	3.619	<b>3.993</b>	1.994	2.313	2.758	6.079	2.688

I dati sui residenti sono relativi al 1° semestre 2006; quelli sugli iscritti sono relativi all'anno scolastico 2005-2006. Le cifre in grassetto con sottolineatura indicano la carenza di capienza rispetto agli iscritti effettivi di sottozona. Quelle in grassetto semplice indicano la prossimità degli iscritti ai valori limite di capienza (scarto < 10%ca.). Le caselle relative alla capienza campite in grigio chiaro indicano il concorso di scuole paritarie nell'offerta di servizi scolastici a livello di sottozona. I valori di capienza sono indicati considerando come completati gli interventi edilizi di ampliamento in corso o di prossimo avvio.

#### 1.6.4. La città del commercio

Nell'ambito dello studio sui servizi è stato eseguito un apposito censimento diretto allegato al quadro conoscitivo. Sono stati presi in considerazione tutti i supermercati e centri commerciali censiti, nonché le strutture relative alla voce "attività di servizio per le residenze". In tale categoria è compresa una gamma vasta di attrezzature di vendita che comprende piccole attività di quartiere (edicole, parrucchieri, bar, tabacchi, negozi di generi alimentari, ecc.), medie strutture di vendita (abbigliamento, elettrodomestici, concessionari auto, ecc.) e di servizio (officine auto, gommisti, ecc.).

Le attività del commercio si distribuiscono lungo le strade di scorrimento territoriale (via

Fiorentina, via Pratese, via Bonellina, ecc.), intensificandosi in prossimità dei centri abitati. Il fenomeno presenta comunque forti soluzioni di continuità e non si è evoluto nelle forme più strutturate della strada-mercato. Nell'area della città invece, lungo le strade di attraversamento e penetrazione il fenomeno si intensifica sino a formare, nei casi di viale Adua e via Fermi (S. Agostino) una sorta di main street. I due casi citati si differenziano fortemente l'uno dall'altro: mentre viale Adua ha assunto una connotazione fortemente urbana, in relazione anche alla presenza di un alto numero di abitanti insediati, via Fermi tradisce tuttora l'immagine di asse di servizio ad impianti artigianali ed industriali in cui si sono progressivamente installate diverse forme di attività terziarie. Anche le attività commerciali insediate si distinguono nettamente per i due casi: supermercati, istituti di credito, agenzie, media e grande distribuzione ad alto afflusso di pubblico per viale Adua; uffici direzionali, concessionari auto, officine, carrozzerie, artigianato alimentare, bar e altre piccole attività di ristoro per gli addetti alle attività insediate per via Fermi. Comunque la carta evidenzia come l'espansione delle attività commerciali e terziarie su S. Agostino interessi anche l'estremo margine orientale dell'area e vada a interferire con l'originaria destinazione a carattere produttivo. Particolarmente evidente è la presenza a nord di S. Agostino del grande centro commerciale recentemente realizzato, che interessa una zona precedentemente libera da attività analoghe.

Nel centro storico si rileva la presenza di una fitta rete di attività commerciali al dettaglio, che si intensifica sulla diagonale fra Porta Carratica e Porta al Borgo. Negli altri sub-ambiti urbani le attività commerciali risultano distribuite in maniera omogenea salvo il caso della zona sud-est in cui si intensificano diverse attività anche di grande afflusso, fra cui spicca il contenitore commerciale del supermercato Conad, che contribuisce a gravare un'area critica di flussi di traffico aggiuntivi. La stessa struttura ospita anche alcuni servizi di base (es. farmacia) in grado di garantire al quartiere sud est una dotazione minima di attrezzature essenziali.

#### 1.6.5. La città pubblica

La carta di sintesi della "città pubblica", offre un'immagine che riassume le elaborazioni effettuate sugli standard e si pone come premessa per le operazioni di creazione di una rete organica di servizi e spazi aperti urbani che copra i diversi ambiti della "città policentrica".

Nella carta, oltre che alle attrezzature pubbliche e private già trattate, sono state inserite tutte le sedi di servizi amministrativi (uffici pubblici, poste, stazione ferroviaria, terminal autobus) nonché le sedi di attività culturali e ricreative (biblioteche, musei, teatri, cinema, circoli ricreativi). Quest'ultimo settore, malgrado le positive iniziative intraprese dal Comune negli ultimi anni, rimane ancora deficitario rispetto alle potenzialità della città e del suo territorio.

La carenza di strutture culturali e ricreative per il tempo libero riguarda non tanto il livello locale dove risultano presenti, quanto quelle di interesse sovralocale in grado di attrarre fruitori dall'esterno. In particolare risulta carente la dotazione di servizi pregiati, di livello metropolitano, in grado di ritagliare un ruolo a Pistoia nei confronti dell'asse forte Prato-Firenze dove si registra una maggiore dinamicità di Prato, nella riconversione della propria vocazione produttiva, verso servizi di livello metropolitano (si veda ad esempio il progetto per il nuovo polo espositivo nell'area ex-Banci, che andrà ad integrare la dotazione dell'area, nel ruolo attualmente svolto dalla Fortezza da Basso, o il progetto di ampliamento del Museo Pecci che andrà a generare il nuovo polo museale regionale per l'Arte contemporanea). Pistoia può, ad esempio, ritagliarsi un ruolo nel campo delle attività ludico/sportive/ricreative, in particolare rivolte alle giovani generazioni, valorizzando alcune aree di riqualificazione ambientale o altre comunque dismesse o sottoutilizzate, ma collocate in posizione strategica. A tale proposito si osserva come le politiche intraprese dall'amministrazione negli ultimi anni abbiano iniziato a correggere questo deficit, impostando una serie di operazioni in grado di valorizzare il comparto dell'offerta culturale. Fra queste si ricordano la realizzazione della nuova biblioteca civica ed il potenziamento della presenza universitaria. Anche il progetto del nuovo ospedale si inserisce nelle iniziative in grado di rafforzare le dotazioni di rango metropolitano attinenti al settore dei servizi.

Nel complesso le nuove iniziative vanno inserite in una lettura d'insieme a scala urbana, che consenta di coordinare le scelte compiute ed inserirle in una coerente strategia dei servizi avanzati. In quest'ottica risulta importante porre fra gli obiettivi per le future iniziative anche

la possibilità di formare un sistema con le attrezzature preesistenti sul territorio. A titolo di esempio si può considerare come il nuovo parco dell'arboreto, la cui realizzazione è prevista nei pressi della nuova struttura ospedaliera, dovrà concorrere a potenziare l'offerta didattico-ricreativa nel settore sud-ovest in coordinamento con la vicina area del CeSpeVi. Il RU considera pertanto l'opportunità di garantire una connessione fra queste strutture, il parco fluviale dell'Ombrone e la rete di percorsi ciclo-pedonali che interesserà la cintura verde. Fra le iniziative di rango metropolitano già presenti sul territorio comunale, stavolta in chiave culturale, si ricordano anche gli "Spazi d'Arte" della Fattoria di Celle, attorno ai quali si potranno costruire politiche di turismo qualificato che possono investire l'intero complesso del patrimonio culturale comunale.

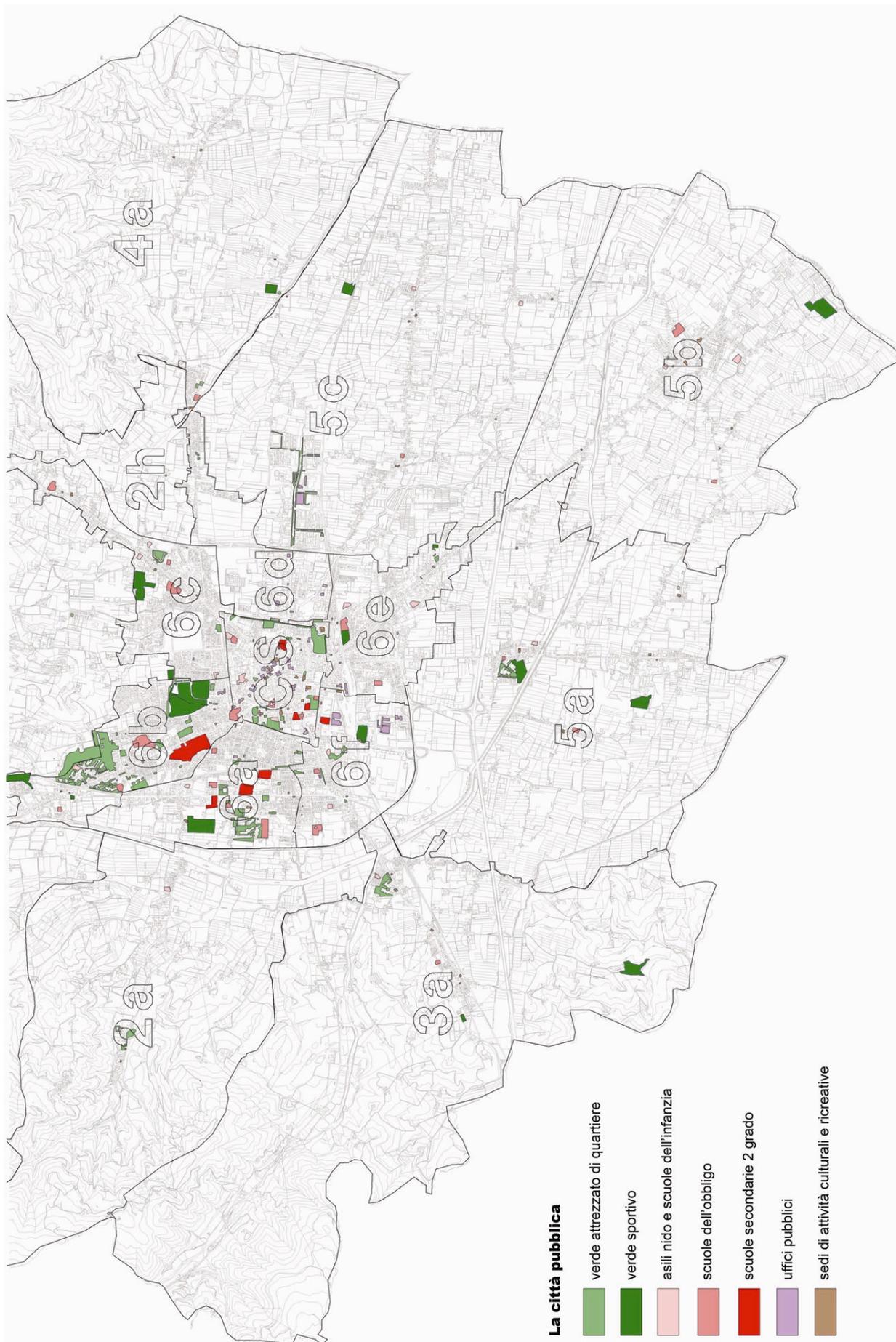
#### 1.6.6. Poli di servizi e struttura urbana

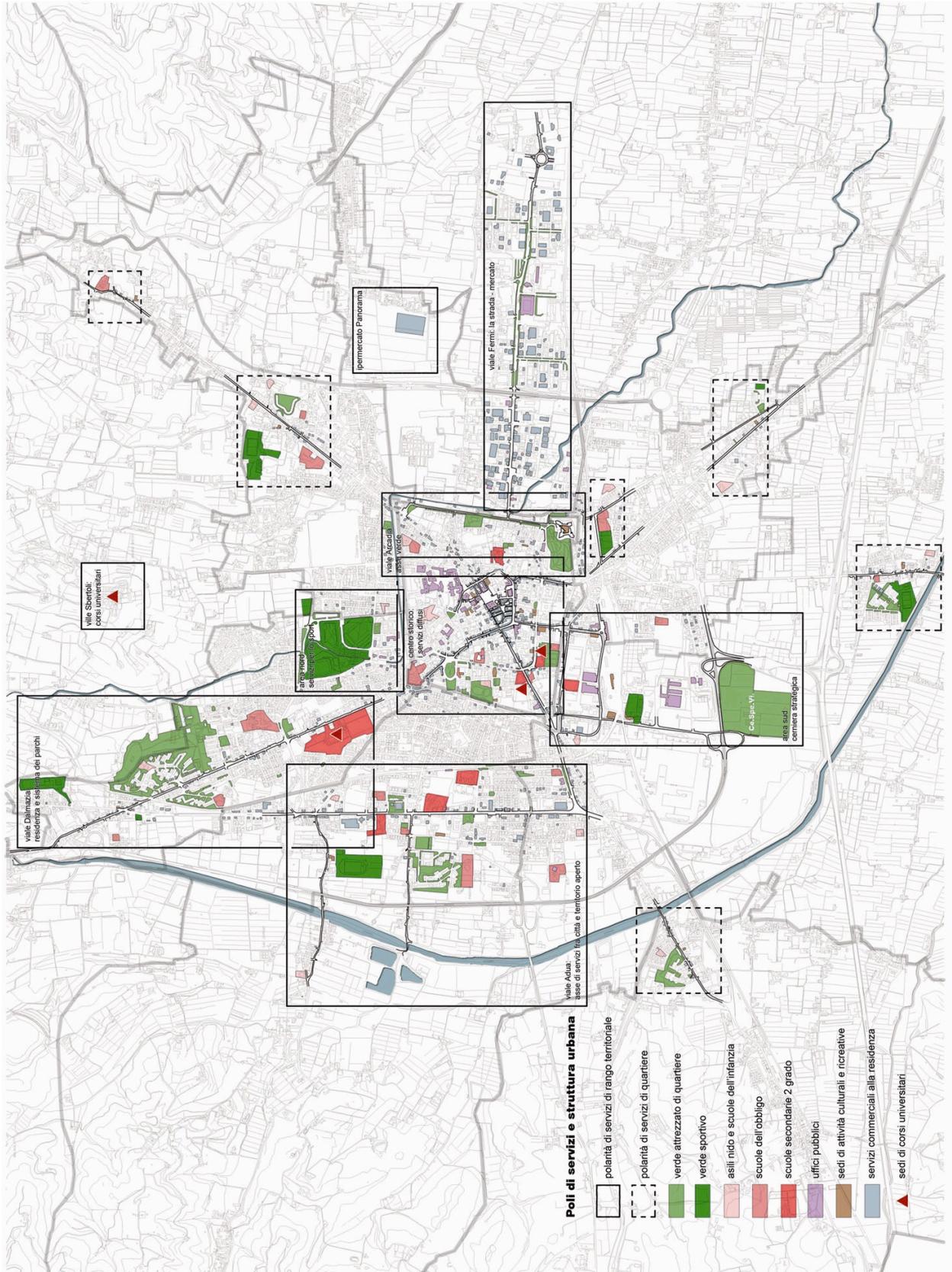
Combinando e sovrapponendo le diverse planimetrie dei servizi illustrate in precedenza, si ricava una mappa che localizza le aree nelle quali si concentrano servizi significativi, in quantità e qualità superiori rispetto al resto del territorio comunale, tanto da qualificare aree con carattere di "centralità" (poli di servizi) diverse a seconda dei servizi offerti e del ruolo/rango urbano occupato. Tali poli si sono formati in modo spontaneo, per effetto della combinazione fra iniziativa pubblica e privata e rivestono ora il ruolo di "località centrali" della nuova scala urbana. L'individuazione di queste formazioni costituisce un quadro di riferimento per il progetto della città policentrica, individuando le vocazioni specifiche di ciascun ambito urbano.

Così si possono riconoscere due livelli di concentrazione di servizi:

- il primo di quartiere; in questo livello si localizzano attorno a strade servizi di carattere commerciale e servizi di raggio locale pubblici (in genere scuole come asili nido, spazi verdi);
- il secondo di rango territoriale/urbano; in questi poli si localizzano servizi più numerosi e diversificati oltre che di carattere territoriale.

Nella pianura sono localizzati 6 poli di quartiere (Pontelungo, Bonelle, via Calamandrei, Lo Sperone, le Fornaci, Candeglia) e 9 poli di rango territoriale/urbano. Questi ultimi sono differenziati: 4 sono organizzati attorno ad assi stradali (via Fermi, per terziario e attività direzionali); aree di viale Dalmazia per parchi e scuole; viale Adua, per commercio e scuole; viale Arcadia); gli altri sono rispettivamente dedicati a: complesso di servizi territoriali a sud (ex Breda, mercato, uffici e grandi attrezzature pubbliche); a servizi molteplici e diffusi, quello del centro storico; sede universitaria, quello di ville Sbertoli; a verde sportivo, quello a nord del centro storico; e infine l'ipermercato Panorama costituisce un polo specializzato a est della tangenziale.





### 1.6.7. Accessibilità ai servizi di base

Ai fini della predisposizione del progetto di città intesa come “città policentrica” risulta opportuno indagare l’accessibilità nei diversi punti del territorio comunale ad un nucleo minimo di servizi di base sia pubblici che privati. In questo modo si può dedurre il livello di autonomia (o viceversa di dipendenza) dei nuclei abitati del territorio comunale rispetto al centro. Tale fattore può considerarsi come una dotazione essenziale nella formazione di ambiti insediativi in grado di garantire agli abitanti una migliore qualità della vita, e si pone come premessa conoscitiva alle iniziative volte a rafforzare il senso identitario e di appartenenza dei cittadini alle realtà in cui vivono. In questo senso si sottolinea come questa analisi ed in generale tutte quelle che riguardano il presente capitolo, costituisce premessa non solo delle politiche urbanistiche in senso stretto, ma predispone anche un quadro conoscitivo idoneo al complesso delle politiche dei servizi alla cittadinanza.

La metodologia di indagine è stata articolata individuando sul territorio comunale tutte quelle aree che in un adeguato raggio di accessibilità pedonale (800m) presentano la disponibilità dei principali servizi di base. Il nucleo minimo di servizi considerato in questa analisi risulta così composto:

1. negozio di generi alimentari o supermercato;
2. istituto di credito;
3. farmacia, ambulatorio o servizio socio-sanitario;
4. ufficio postale;
5. asilo nido o scuola dell’infanzia;
6. verde pubblico di quartiere o verde per attrezzature sportive.

Accanto ai nuclei dotati di tutte le categorie di attrezzature elencate sono stati individuati i nuclei critici (presenza di sole quattro o cinque attrezzature su sei) ed i nuclei deboli (tutti i centri abitati con presenza di meno di quattro attrezzature su sei). Data l’ampiezza del territorio comunale sono state redatte quindi due carte, una che interessa l’intero quadro comunale, e l’altra specificatamente rivolta alle problematiche della città e dei centri della pianura produttiva.

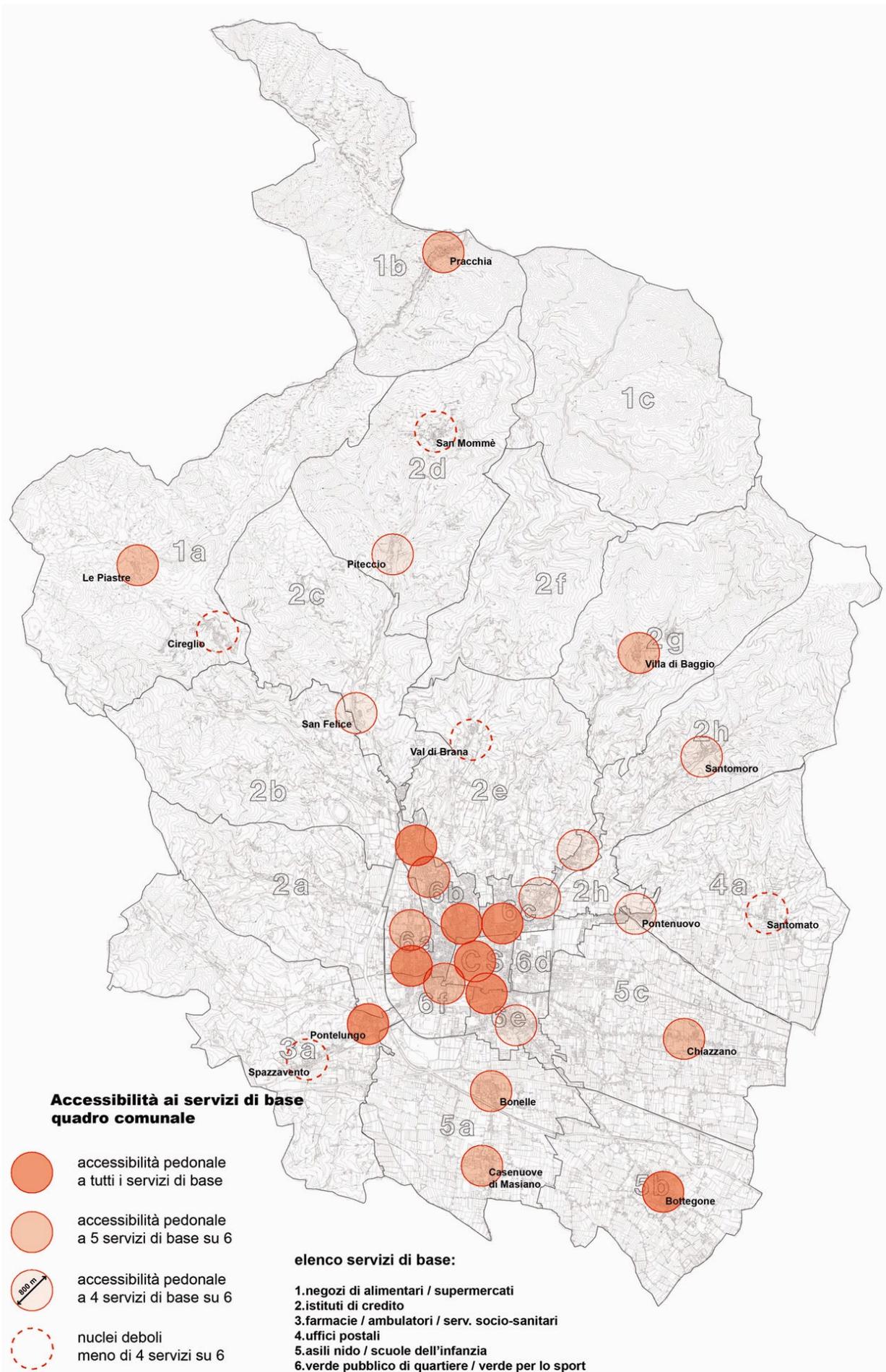
L’indagine estesa all’intero territorio comunale evidenzia come i centri dell’arco collinare e montano risultino fortemente marginalizzati, in quanto nessuno di essi risulta attrezzato con tutte le dotazioni di base. L’ambito montano, data la maggiore distanza dal centro presenta comunque alcuni nuclei con una quantità di servizi di base prossima alla soglia minima stabilita, come Pracchia e Le Piastre (entrambi 5 servizi di base su cinque) mentre tutti gli altri centri abitati sono deboli (es. Cireglio). Maggiormente critica è la situazione dei centri collocati sull’arco collinare, in cui l’attrattività del centro urbano agisce evidentemente come fattore essenziale nella riduzione del presidio umano sugli abitati esterni. In particolare la mappa evidenzia la debolezza strutturale di tutti i centri lungo le valli dell’Ombrone, della Brana, della Bure di Baggio e della Bure di Santomoro. In tutti questi casi risulta urgente l’attuazione di politiche volte sia a rafforzare la dotazione di servizi minimi (specialmente nei casi di Cireglio, San Mommè e di Valdibrana), sia a garantire un efficace collegamento con il centro urbano tramite il trasporto pubblico locale. Risulta inoltre auspicabile un coordinamento di queste politiche con quelle dedicate a rafforzare la presenza di forme di turismo sostenibile negli ambiti territoriali a forte valenza storico-ambientale.

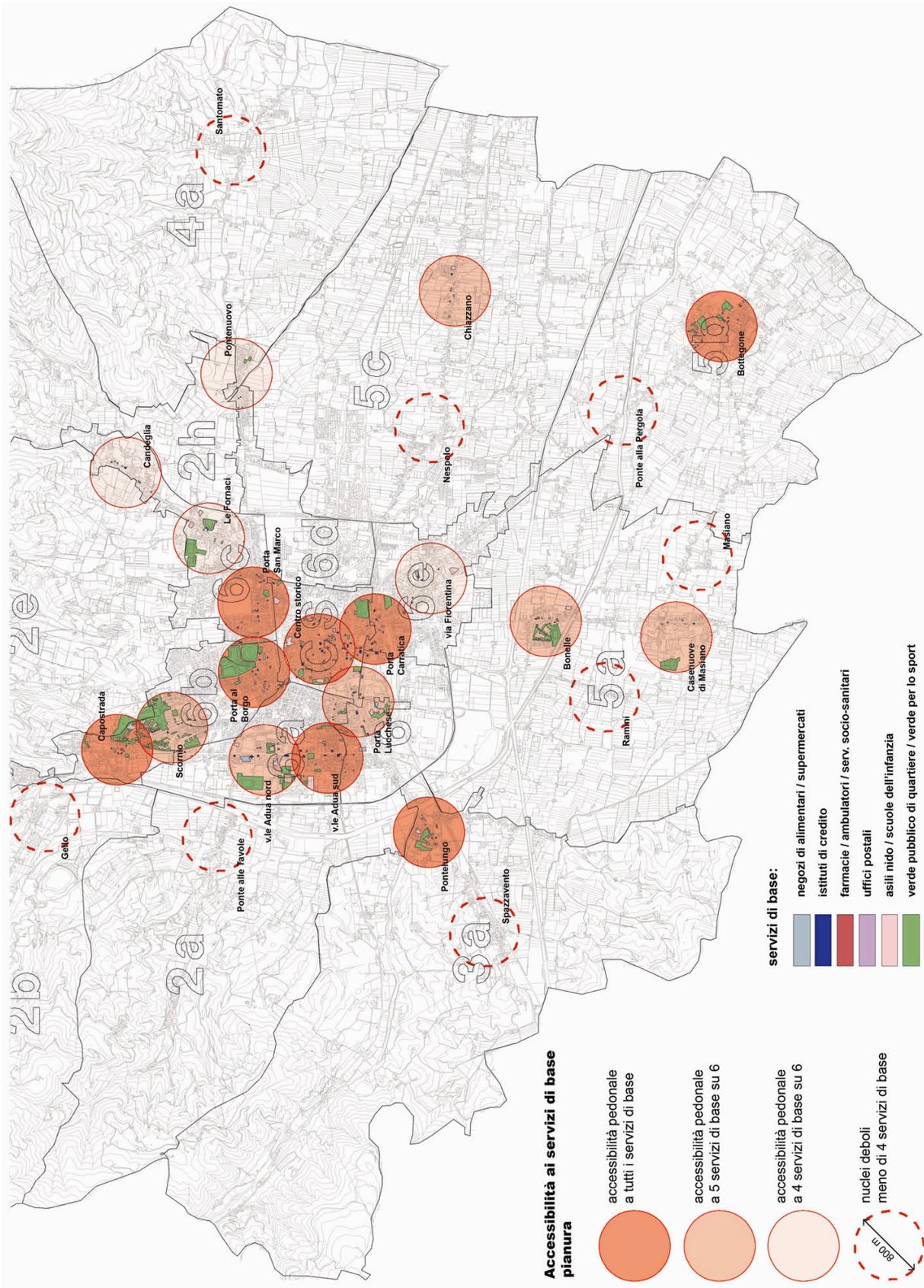
Volgendo lo sguardo all’approfondimento svolto per gli ambiti della città e della pianura si osserva innanzitutto la presenza di una fascia debole con nuclei privi di tutti i servizi di base dislocata ad una distanza dal centro compresa fra i 3 ed i 5 km. A distanza maggiore si ritrova invece un nucleo fornito di tutte le attrezzature di base (Bottegone), così come sulla corona urbana prossima al centro storico (Pontelungo, viale Adua sud, Capostrada, P.ta al Borgo, P.ta San Marco, P.ta Carratica).

La presenza di questa fascia di centri con dotazioni minime insufficienti contribuisce ad aggravare la consistenza dei flussi di traffico verso il centro storico ed a ridurre la qualità

della vita degli abitanti dei centri della pianura. Le iniziative condotte per rafforzare l'autonomia dei centri della pianura, concentrando e rafforzando l'identità dei nuclei storici in opposizione alla polverizzazione e diffusione (sprawl) degli insediamenti sulla pianura, dovranno quindi considerare l'opportunità di integrare le dotazioni attuali dei centri sino al raggiungimento di livelli minimi di autonomia. Questa necessità risulta particolarmente urgente per i centri indicati in mappa: Pontenuovo e Santomato lungo la via Montalese, Nespole e Chiazzano lungo la via Pratese, Ponte alla Pergola lungo la via Fiorentina, Spazzavento e Barile lungo la via Lucchese ed i centri di Bonelle, Masiano, Casenuove di Masiano e Ramini nel quadrante sud.

Spostando la scala dell'analisi al contesto della città si evidenzia ancora una volta il deficit di dotazioni sui settori orientali e meridionali della corona urbana rispetto al buon livello delle aree occidentali e settentrionali. Particolarmente deboli risultano i nuclei di servizi minimi alle Fornaci ed a Candeglia così come quello corrispondente al primo tratto della via Fiorentina. In quest'ultimo nucleo, in particolare, l'integrazione della dotazione dei servizi dovrà coniugarsi ad azioni volte a favorire l'istituzione di percorsi pedonali protetti per il raggiungimento degli stessi, dato che attualmente gran parte dei servizi esistenti si collocano all'interno di contenitori idonei all'utenza che si sposta in automobile (es. supermercato "Conad"). Complessivamente i nuclei di servizi collocati lungo l'asta di viale Adua e lungo via Dalmazia risultano garantire un buon livello di dotazione, anche se in questo caso risultano auspicabili sia interventi per garantire una migliore accessibilità pedonale, che per collegare e mettere a rete i vicini abitati storici sulla riva destra dell'Ombrone (Ponte alle Tavole, Gello).





#### 1.6.8. Verifica degli standard per UTOE e sub-ambiti

Dopo la trattazione per tipologie di standard si giunge alla verifica della dotazione complessiva degli stessi, comprensivi della dotazione attuale di parcheggi e di attrezzature di interesse comune (AC), come previsto dal DM 1444/68 e dalla legislazione regionale in riferimento alle UTOE.

La lettura ha teso a fornire il quadro complessivo della dotazione attuale, comparata con i relativi abitanti risultanti dai dati anagrafe al 30.06.2006 (90.308 ab.).

Sulla base di quanto stabilito dal PS (art. 109, NTA) relativamente ai criteri generali per il dimensionamento ed i relativi standard urbanistici, il RU assume l'obiettivo di portare la dotazione di spazi pubblici allo standard di 24 mq/ab, da verificare sia a livello comunale che di singola UTOE. Tale dotazione attualmente si attesta a 21,03 mq/ab., evidenziando un deficit, rispetto allo standard previsto dal PS, di circa 27 ettari.

Per comprendere maggiormente la situazione attuale e le relative distribuzioni territoriali delle dotazioni, si fa riferimento all'articolazione delle UTOE nei 23 sub-ambiti individuati, più aderenti alle specifiche realtà geografiche e insediative.

Il dato complessivo che emerge a livello comunale è di un sostanziale rispetto del minimo di legge, con situazioni molto differenziate da un sub ambito all' altro, che richiedono tipologie di intervento diverse (cfr. Tabella Riepilogo standard esistenti, ex DM 1444/68). Di seguito si riportano alcune osservazioni sugli aspetti più significativi derivanti dall' analisi dei dati.

Per quanto riguarda l'UTOE 2, della collina centrale, le situazioni di maggiore deficit si registrano per i sub-ambiti 2a (Torbecchia-Arcigliano), 2c (Le Grazie-San Felice), 2d (Valle dell'Ombrone) e 2h (valle della Bure di Santomoro). Qui si registra in particolare una sottodotazione di parcheggi pubblici. Il problema parcheggi si riscontra anche nella UTOE 5 della pianura produttiva, in particolare nei sub-ambiti 5a (Via Bonellina-Via Montalbano) e 5b (Via Fiorentina), dove si registrano rispettivamente 1,3 e 0,6 mq/ab..

Problemi diversi presenta l'UTOE 6 della città. Qui, oltre ai forti deficit nella dotazione di spazi verdi (in particolare nei sub-ambiti 6a/Area ovest e 6e/Area sud-est) sono ampiamente sotto i limiti le dotazioni di parcheggi in tutti i sub-ambiti presenti (fatta eccezione per i sub-ambiti 6b e 6d). I dati complessivi portano poi i 4 sub-ambiti della corona urbana del versante nord-est/est/sud ad una forte sottodotazione di standard che oscilla fra i 10,53 mq/ab del sub-ambito 6e/Area sud-est e i 13,91 mq/ab del sub-ambito 6a/Area ovest. A tale dato negativo contribuisce anche la scarsa presenza nei sub-ambiti 6e/area/sud-est e 6f/area sud-ovest di attrezzature di interesse comune/AC, in rapporto alla consistente concentrazione in queste aree di popolazione residente (oltre 18.000 abitanti).

Per una lettura di dettaglio si rimanda alla tabella di riepilogo che segue.

Riepilogo standard esistenti (ex D.M. 1444/68)

UTOE	sub-ambito	denominazione	Verde pubblico superficie (mq) standard (mq/ab)	Scuole obbligo, infanzia, nido superficie (mq) standard (mq/ab)	Parcheggi superficie (mq) standard (mq/ab)	A.C. superficie (mq) standard (mq/ab)	abitanti [ab]	standard complessivo per sub-ambito superficie (mq) standard (mq/ab)	standard complessivo per UTOE superficie (mq) standard (mq/ab)	
1 montagna	1a	valle del Reno	44.909 mq 27,1 mq/ab	2.457 mq 1,5 mq/ab	4.280 mq 2,6 mq/ab	8.552 mq 5,2 mq/ab	1.657	60.198 mq 36,33 mq/ab	91.995 mq 43,09 mq/ab	
	1b	valle dell'Orsina	12.558 mq 30,3 mq/ab	0 mq	1.037 mq 2,5 mq/ab	6.810 mq 16,4 mq/ab	415	20.405 mq 49,17 mq/ab		
	1c	Valle della Limentra	9.518 mq 151,1 mq/ab	0 mq	434 mq 6,9 mq/ab	1.440 mq 22,9 mq/ab	63	11.392 mq 180,83 mq/ab		
2 collina centrale	2a	Torbecchia - Arcigliano	1.700 mq 1,0 mq/ab	2.431 mq 1,5 mq/ab	2.108 mq 1,3 mq/ab	2.794 mq 1,7 mq/ab	1.643	9.033 mq 5,50 mq/ab	258.427 mq 18,71 mq/ab	
	2b	Campiglio-Piazza-Sarripoli-Gello	37.426 mq 15,4 mq/ab	2.234 mq 0,9 mq/ab	6.825 mq 2,8 mq/ab	1.666 mq 0,7 mq/ab	2.426	48.151 mq 19,85 mq/ab		
	2c	Le Grazie-San Felice	8.418 mq 3,3 mq/ab	2.815 mq 1,1 mq/ab	1.848 mq 0,7 mq/ab	10.564 mq 4,1 mq/ab	2.559	23.645 mq 9,24 mq/ab		
	2d	Valle dell'Ombone	12.252 mq 8,6 mq/ab	751 mq 0,5 mq/ab	1.284 mq 0,9 mq/ab	13.075 mq 9,2 mq/ab	1.422	27.362 mq 19,24 mq/ab		
	2e	Valle della Brana	35.418 mq 17,5 mq/ab	2.548 mq 1,3 mq/ab	0 mq	34.778 mq 17,2 mq/ab	2.024	72.744 mq 35,94 mq/ab		
	2f	Signorino-Corbezzi	6.376 mq 15,3 mq/ab	0 mq	10.666 mq 25,6 mq/ab	755 mq 1,8 mq/ab	417	17.797 mq 42,66 mq/ab		
	2g	Valle della Bure di Baggio	13.282 mq 9,9 mq/ab	1.257 mq 0,9 mq/ab	133 mq 0,1 mq/ab	8.159 mq 6,1 mq/ab	1.335	22.831 mq 17,10 mq/ab		
	2h	Valle della Bure di Santomoro	25.896 mq 13,0 mq/ab	574 mq 0,3 mq/ab	534 mq 0,3 mq/ab	9.860 mq 5,0 mq/ab	1.986	36.864 mq 18,56 mq/ab		
	3a	Via Lucchese	27.054 mq 6,8 mq/ab	34.564 mq 8,7 mq/ab	4.541 mq 1,1 mq/ab	22.548 mq 5,7 mq/ab	3.979	88.707 mq 22,29 mq/ab		88.707 mq 22,29 mq/ab
	4a	via Montalese	28.200 mq 12,2 mq/ab	11.079 mq 4,8 mq/ab	6.031 mq 2,6 mq/ab	14.902 mq 6,5 mq/ab	2.304	60.212 mq 26,13 mq/ab		
5 pianura produttiva	5a	via Bonellina e via Montalbano	73.129 mq 14,7 mq/ab	8.501 mq 1,7 mq/ab	6.410 mq 1,3 mq/ab	24.208 mq 4,9 mq/ab	4.976	112.248 mq 22,56 mq/ab	409.946 mq 24,11 mq/ab	
	5b	via Fiorentina	61.820 mq 9,3 mq/ab	25.294 mq 3,8 mq/ab	3.683 mq 0,6 mq/ab	17.757 mq 2,7 mq/ab	6.632	108.554 mq 16,37 mq/ab		
	5c	via Pratese	106.609 mq 19,8 mq/ab	6.655 mq 1,2 mq/ab	30.310 mq 5,6 mq/ab	45.570 mq 8,4 mq/ab	5.396	189.144 mq 35,05 mq/ab		
6 città	6a	Area ovest	65.774 mq 6,5 mq/ab	24.637 mq 2,4 mq/ab	21.322 mq 2,1 mq/ab	29.204 mq 2,9 mq/ab	10.134	140.937 mq 13,91 mq/ab	989.585 mq 19,38 mq/ab	
	6b	Area nord-ovest	156.434 mq 18,1 mq/ab	32.490 mq 3,8 mq/ab	31.703 mq 3,7 mq/ab	30.298 mq 3,5 mq/ab	8.649	250.925 mq 29,01 mq/ab		
	6c	Area nord-est	99.002 mq 10,5 mq/ab	31.547 mq 3,3 mq/ab	19.633 mq 2,1 mq/ab	30.807 mq 3,3 mq/ab	9.458	180.989 mq 19,14 mq/ab		
	6d	Area est	44.880 mq 28,8 mq/ab	0 mq	16.111 mq 10,3 mq/ab	13.417 mq 8,6 mq/ab	1.561	74.408 mq 47,67 mq/ab		
	6e	Area sud-est	36.593 mq 5,1 mq/ab	12.564 mq 1,8 mq/ab	15.130 mq 2,1 mq/ab	10.721 mq 1,5 mq/ab	7.120	74.998 mq 10,53 mq/ab		
	6f	Area sud-ovest	53.335 mq 11,6 mq/ab	14.073 mq 3,1 mq/ab	10.084 mq 2,2 mq/ab	7.551 mq 1,6 mq/ab	4.606	85.043 mq 18,46 mq/ab		
CS	centro storico	94.206 mq 9,9 mq/ab	34.638 mq 3,6 mq/ab	3.676 mq 0,4 mq/ab	49.765 mq 5,2 mq/ab	9.546	182.285 mq 19,10 mq/ab	182.285 mq 19,10 mq/ab		
totale comunale			1.054.789 mq 11,7 mq/ab	251.099 mq 2,8 mq/ab	197.783 mq 2,2 mq/ab	395.201 mq 4,4 mq/ab	90.308	1.896.872 mq 21,03 mq/ab	1.896.872 mq 21,03 mq/ab	
standard richiesto			1.219.158 mq 13,5 mq/ab	406.386 mq 4,5 mq/ab	316.078 mq 3,5 mq/ab	225.770 mq 2,5 mq/ab		2.167.392 mq 24,00 mq/ab	2.167.392 mq 24,00 mq/ab	
carenze			164.369 mq	155.287 mq	118.295 mq	-169.431 mq		268.520 mq	268.520 mq	

## 1.7 Le aree produttive

### 1.7.1 Ricognizione su aree produttive e capacità insediative

E' stato elaborato un approfondimento relativo ai seguenti aspetti:

- stato di attuazione delle previsioni del vigente Prg con localizzazione e consistenza delle aree produttive di completamento (D1); di espansione/progetto (D2); esistenti al di fuori delle zone industriali specializzate (D3); verifica delle capacità residue rispetto al Prg;
- verifica delle capacità insediative residue derivanti dalle previsioni del Piano Strutturale (art. 82 e 83 delle NTA);
- possibilità di ampliamento/consolidamento per alcune aree produttive (es. S.Agostino 2/3);
- possibilità di riconversione di alcune aree (con cambio di destinazione verso attività produttive).

Per la verifica delle capacità insediative residue sono state considerate:

- a) la SU residua, derivante dal Prg vigente, che viene confermata dal PS;
- b) la superficie territoriale aggiuntiva rispetto al vigente Prg che può essere dedotta dal PS (in particolare in tre aree: Carabattole; S.Agostino 3 e Case Nuove di Masiano);
- c) le capacità residue di insediamento produttivo derivanti dalla conferma della destinazione di alcune aree dismesse o parzialmente utilizzate;
- d) le ulteriori possibilità di reperimento di aree produttive derivanti da eventuali variazioni della destinazione d'uso di alcune aree, oggi di proprietà pubblica.

La ricognizione effettuata ha preso in esame un totale di 44 aree produttive così ripartite: 30 aree specializzate contraddistinte dalla destinazione urbanistica D1 e D2 nel Prg vigente; 14 aree produttive in territorio aperto (ex D3).

#### Residuo da Prg vigente

Dalle verifiche effettuate emerge la presenza di una quota di SU residua derivante dal vigente Prg, che assomma a circa 4,5 ettari. Tali superfici sono ripartite, fra tre aree produttive specializzate, derivanti da completamenti di PIP o PdL relativamente recenti: Bottegone; Carabattole; S.Agostino 3. Nel caso di residuo derivante dall'indice non speso all'interno dei singoli lotti, in quanto troppo elevato per le relative Sup. fondiaria, la saturazione dell'indice pare possibile solo laddove gli edifici industriali sono strutturati in parte su due livelli.

Esiste poi una consistente quota di SU residua prevalentemente associata a singole aziende (medie e grandi, quali AnsaldoBreda e Mas, ad es.) che deriva da un lato da indici eccessivamente alti in rapporto alla Sup. fondiaria (e pertanto in qualche caso non totalmente utilizzabili) e dall'altro da potenzialità edificatorie legate a futuri ampliamenti delle stesse attività, che fino ad oggi non hanno avuto esito, ma che sono confermati nel RU. In quest'ultimo caso si tratta di superfici produttive comunque destinate al consolidamento delle attività già presenti e quindi non spendibili per nuovi insediamenti.

#### Capacità residua da PS

Il PS, oltre a confermare i residui del Prg vigente (fatta eccezione per i tre PIP della collina: Iano, Piastre e Piestro), prevede delle quote aggiuntive al fine di consolidare le aree specializzate della pianura produttiva (ossia: S.Agostino; Bottegone; Case Nuove di Masiano; Castel degli Agresti; ex art. 82 NTA PS). In particolare si tratta di circa 136.000 mq

di sup. territoriale, ripartita con quote maggiori, di circa 43.000 mq ciascuna, nelle tre aree di Carabattole, Case Nuove di Masiano e S.Agostino 3, e nella quota residua di circa 7.000 mq nell'area di Castel degli Agresti (in quest'ultimo caso la collocazione poco accessibile e il rapporto con il paesaggio circostante, invitano ad una rilocalizzazione del residuo). Tali quote aggiuntive, unite al residuo del Prg, portano la capacità residua del PS ad una SU virtuale di oltre 10 ettari (105.013 mq). Da questo calcolo è esclusa la quota di SU residua interna ai singoli lotti già edificati (circa 70.000 mq).

Esiste inoltre una quota aggiuntiva, da verificare in termini dimensionali in rapporto agli effettivi usi in atto, che deriva dalla scelta del PS, poi assunta nel RU, di confermare le destinazioni produttive per alcune grandi aree, parzialmente utilizzate o dismesse, che risultano comunque compatibili con il contesto (per localizzazione; accessibilità; opportunità di riuso; etc.). Si tratta in particolare di quattro grandi aree parzialmente utilizzate (ex Franchi; ex Permafless; ex Martinelli; ex Texplisse) e di un'area dismessa completamente (ex Centrale del latte). In questi casi la normativa è studiata in modo tale da favorire l'inserimento di nuove attività, permettendo un'adeguata flessibilità nella eventuale riconfigurazione delle unità produttive, destinate sia alla piccola dimensione che alla media.

Il PS, riguardo al "sub-sistema dei poli produttivi integrati", prevede inoltre "la riorganizzazione funzionale e territoriale delle aree produttive, sparse e collocate impropriamente, entro i poli previsti; la realizzazione di servizi alle imprese e degli impianti tecnologici necessari alla tutela del territorio; il riordino e la riqualificazione interna delle aree produttive esistenti, nonché la ridefinizione dei margini insediativi" (ex art. 43 NTA PS). In particolare per gli insediamenti produttivi in territorio aperto (ex D3 del Prg vigente), il PS dispone che: "previa verifica della sostenibilità ambientale delle funzioni insediate, ne è consentita la permanenza subordinata al riordino urbanistico ed al recupero delle eventuali condizioni di degrado" (ex art. 82 NTA PS). Questo significa che il RU valuta la compatibilità delle attività presenti in ambito agricolo, verificando eventuali ipotesi di trasferimento di quelle non sostenibili o gli eventuali interventi di riordino urbanistico ed ambientale necessari per la permanenza di quelle compatibili.

#### Reperimento di nuove aree produttive

Esistono ulteriori possibilità di reperimento di nuove aree produttive (e di servizio per le imprese) derivanti dal possibile cambio di destinazione d'uso di alcune zone, oggi destinate ad attrezzature pubbliche (per lo più sovradimensionate) o a destinazioni urbanistiche di fatto non più attuali. Nel primo caso un esempio è dato dall'area del cantiere comunale che ha una superficie territoriale di circa 3,5 ettari. Si tratta di un'area molto pregiata per la sua localizzazione e accessibilità, che potrebbe essere (almeno in parte) maggiormente valorizzata per usi produttivi o per servizi alle imprese. Un tale cambio di destinazione comporta comunque la necessità per il Comune di reperire, in un ambito di minor pregio, ma comunque dotato dei necessari requisiti, un'area di superficie adeguata per le attuali esigenze del cantiere (almeno 2 ettari). In via cautelativa la proposta ipotizzata prevede in prima istanza un ridimensionamento dell'area attuale del cantiere fino alla dimensione richiesta, cambiando destinazione solo ad una porzione della stessa sul lato est. Solo dopo una attenta valutazione dei reali fabbisogni derivanti dalle esigenze localizzative di grandi aziende (ad esempio connesse al potenziamento del polo produttivo di AnsaldoBreda e del relativo indotto) potrebbe essere ipotizzato un trasferimento completo del cantiere in un'area comunque di facile accessibilità.

Ulteriore possibilità di reperimento di nuove aree produttive deriva dalla possibilità di mutare destinazione d'uso ad alcune aree di proprietà comunale, destinate a verde pubblico e non realizzate nella zona di S.Agostino 2/3. Si tratta di aree per lo più marginali, la cui parziale nuova destinazione a produttivo, comporta comunque l'esigenza di reperire in ambiti limitrofi le quote di standard (verde pubblico) necessarie secondo i requisiti di legge. Nel caso di S.Agostino è stata prevista la possibilità di reperire nuove aree da destinare a verde pubblico nell'ampia area a ridosso del cimitero, peraltro già sottoposta a vincolo cimiteriale.

La valutazione effettiva delle quantità da reperire con tali cambi di destinazione, è comunque subordinata alla verifica degli standard necessari per l'area produttiva nel suo complesso.

La riorganizzazione del sistema delle aree produttive a scala territoriale dovrà inoltre tenere

conto delle esigenze derivanti dalla localizzazioni di alcune tipologie di attività:

- servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi;
- impianti di riciclo degli inerti da edilizia e depositi all'aperto;
- impianti per la produzione di energia da biomasse (scarti vivai, potature e altro).

## 1.8 Il territorio aperto

### 1.8.1. Le aree agricole e forestali

Esaminato dal punto di vista della grande scala di osservazione, il settore agricolo del Comune di Pistoia è composto da tre sistemi altamente differenziati: quello olivicolo quello vivaistico e quello forestale. I diversi sistemi produttivi trovano una propria storica collocazione che caratterizza il territorio ed il paesaggio locali. Le foreste occupano le aree più "difficili" di montagna e collina, mentre le coltivazioni interessano la pianura, la collina e le aree meno acclivi della montagna. Il sistema agricolo è interessato ormai quasi esclusivamente dagli indirizzi produttivi vivaistico e olivicolo. I due sistemi di produzione si differenziano per forme di conduzione, produttività, efficienza economica e per i territori di produzione. L'agricoltura di collina è caratterizzata da un'attività estensiva che si esprime in piccole aziende familiari, dedite alla coltivazione part time dell'olivo prevalentemente per l'autoconsumo. L'agricoltura di pianura è invece fortemente specializzata e fortemente integrata nel mercato. La localizzazione in pianura delle attività vivaistiche, funzionale alle esigenze tecnico-agronomiche e colturali, tende oggi ad essere messa in discussione dalle recenti innovazioni tecnologiche e dagli andamenti dei mercati, che consentono una progressiva sostituzione delle colture a basso reddito con quelle più redditizie anche in aree un tempo caratterizzate da costi di produzione più alti. Le evoluzioni che hanno interessato il settore agricolo negli ultimi decenni hanno introdotto importanti cambiamenti non solo nella dimensione economica dei diversi comparti ma anche nel loro rapporto con il territorio di riferimento. I bassi redditi delle coltivazioni collinari e montane hanno generato un aumento delle superfici forestali con un avanzamento dei boschi in aree un tempo coltivate, così come gli alti redditi prodotti dal settore vivaistico hanno portato una progressiva sostituzione della quasi totalità dei seminativi di pianura ed una tendenza a risalire con le colture a vivaio anche nelle fasce pedecollinari sostituendo seminativi in abbandono ma anche olivo e vite. Queste dinamiche territoriali generate da esigenze economiche settoriali tendono a modificare l'assetto del territorio e la disponibilità delle risorse ed hanno impatti sulle strutture viarie, sul paesaggio e sulla produttività futura dell'area.

Ad un'osservazione più ravvicinata e sulla base dei materiali disponibili (uso del suolo, esame delle foto aeree, ricerche sulla collina e sulla montagna, indagini sulle aziende, Piano Strutturale e PTC) è stato possibile mettere a punto una distinzione fra diverse aree caratterizzate da attività economiche, paesaggi e sistemi insediativi differenziati. Tale distinzione individua una zonizzazione che prelude già ad una classificazione normativa, che tuttavia sarà maggiormente articolata in fase di progetto.

#### Aree agricole tradizionali di montagna e di collina

Sono le parti del territorio rurale in cui prevalgono sistemi produttivi divenuti marginali dal punto di vista economico, ma ancora rilevanti dal punto di vista dell'equilibrio del territorio e dell'uso del suolo con importanti effetti sulla diversità del paesaggio locale. Sono queste aree segnate dal declino dell'agricoltura e della selvicoltura che ha di fatto semplificato i sistemi agricoli ormai rappresentati dai boschi e da un numero esiguo di colture di cui l'olivo resta il principale rappresentante spesso associato a sistemazioni idrauliche agrarie di pregio paesaggistico come testimoniano i circa 1000 ha di superficie terrazzata presenti nel Comune. L'agricoltura in queste aree svolge quindi un ruolo non più economico, come indicato dal basso numero di aziende agricole registrate, ma prevalentemente amatoriale con effetti positivi su ambiente e società locali.

Si diffondono inoltre sempre più le attività di tipo turistico extralberghiero (agriturismo e simili), mentre l'edilizia esistente è usata spesso per residenze non collegate con l'attività agricola.

## Boschi, foreste e radure

Boschi e foreste occupano le aree più "difficili" di montagna e collina e si riscontra l'aumento delle superfici forestali con un avanzamento dei boschi in aree un tempo coltivate, a causa dei bassi redditi delle coltivazioni tipiche della collina e della montagna e del conseguente abbandono. Costituiscono una riserva di "naturalità" intesa come bassa antropizzazione dove si ha una concentrazione di biodiversità relativamente alta. Nel contesto del territorio comunale assumono un ruolo ad elevato valore di opzione per il potenziale produttivo e dal punto di vista ecologico assumono importanza come elementi di riequilibrio eco-biologico e climatico. Sono zone in cui vanno preservate, razionalizzate e potenziate le attività di forestazione, della difesa dell'ambiente e dell'uso turistico-naturalistico e culturale. A questo scopo sono da tutelare i castagneti da frutto e i boschi di alto fusto sia per le produzioni di pregio che per il loro valore paesaggistico. Un valore caratteristico di questi luoghi è il carattere di "mosaico vegetale" essenzialmente forestale associato a piccoli insediamenti nei tratti più aperti e soleggiati. E' un carattere che richiede una cura e un'attenzione particolare per la manutenzione e coltivazione forestale.

In questi due ambiti il PS individua poi importanti ed estese "invarianti strutturali" (crinali, insediamenti storici, viabilità, boschi, sistemazioni agrarie) che rafforzano il valore paesaggistico del territorio ed evidenziano la necessità di adeguate discipline di protezione.

## Aree agricole tradizionali di pianura

Questa area in gran parte coincidente con le "Mura Verdi" del Piano Strutturale (e ridenominata "cintura verde"), pur ricadendo nel territorio di pianura, è caratterizzata da elevato valore paesaggistico e dalla contiguità con il nucleo urbano del Comune, con il quale mantiene forti relazioni territoriali spesso connotate da permanenze storico-paesaggistiche di elevato pregio. Queste caratteristiche suggeriscono un ruolo multifunzionale, che mal si presta ad ospitare attività ad esclusivo uso agricolo che entrerebbero in conflitto con la natura residenziale ed in parte urbana del territorio. Si pensi solo al carico sulla viabilità che nell'area in oggetto assorbe traffico urbano che entrerebbe in conflitto con eventuali esigenze di trasporto legato ad attività produttive fortemente integrate con i mercati dei fattori e dei prodotti.

Peraltro, l'utilizzazione del suolo mostra un mosaico di condizioni molto differenziate, che, con alcune precisazioni di salvaguardia ecologica, possono essere mantenute: sono diffuse le aziende medie di tipo tradizionale, ma sono presenti anche alcune aziende specializzate e numerosi orti o piccolissime aziende, mentre il patrimonio edilizio è usato per residenza spesso senza relazione con l'attività agricola e si diffondono attività di tipo commerciale e turistico.

## Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza ambientale

Il Piano Strutturale in diversi modi prescrive la tutela ecologica del territorio. Sono aree di pianura che per la localizzazione o per lo specifico uso del suolo rivestono una funzione ecologica rilevante per la pianura. Sono queste le aree fluviali, le aree prospicienti i centri abitati e quelle ancora interessate dai seminativi. Le aree lungo i corsi d'acqua e vicine ai centri abitati assumono il molteplice ruolo di tutela ecologica delle risorse e di consentire un uso ricreativo del territorio garantendone l'accessibilità e la fruizione. I seminativi hanno un ruolo prevalentemente ecologico come "stepping stones" a tutela delle risorse del territorio e, infatti in queste aree si ha minore pressione sulla risorsa idrica e offrono un importante spazio per la fauna selvatica e per l'entomofauna che contribuiscono a riequilibrare ecologicamente l'ambiente agrario.

## 1.8.2. L'evoluzione delle colture specialistiche in vaso 1996-2006

### Le Colture Specialistiche in vaso nel Comune di Pistoia: una premessa

La forte specializzazione del comparto vivaistico associata ad una alta concentrazione di aziende all'interno di un'area relativamente limitata richiede un approfondimento sia sugli aspetti ambientali sia sulle prospettive di sviluppo del settore. Se il successo dell'area è evidente e manifesto, non altrettanto evidenti sono i fenomeni che mettono a rischio la produttività futura del settore e dell'intero territorio pistoiese; tali fenomeni intrinseci agli stessi punti di forza del settore, risiedono nella intensità dei processi produttivi che insistono in una zona circoscritta. Ciò costituisce sicuramente un notevole vantaggio per la filiera e l'organizzazione delle imprese, ma determina una forte pressione sull'area sia in termini di domanda di terreni (prezzi elevati, rendite di posizione, bassa flessibilità fondiaria), sia in termini di pressione sulle risorse in particolare sull'acqua. Per quanto riguarda l'acqua il problema è molto complesso. Questa risorsa è fondamentale per il vivaismo sia in termini di disponibilità sia di qualità (pericolo di salinizzazione e contaminazione) sia in termini di regimazione (rischi di saturazione dei terreni, scarsità). Questo problema diventa particolarmente complesso in relazione agli impianti per la coltivazione in contenitore, processo produttivo particolarmente intensivo che comporta una certa impermeabilizzazione della superficie (mancato assorbimento delle acque, ruscellamento, riduzione tempi corrivazione), e richiede alte quantità di acqua stimabili intorno ai 10.000 mc ad ettaro con impianto misto goccia-pioggia. L'alta concentrazione di aziende genera inoltre problemi di natura ambientale se si considerano le alte quantità di input chimici impiegati nel settore. Il problema è amplificato dal fatto che nel settore non possono essere impiegati fitofarmaci meno impattanti, non registrati per il vivaismo ornamentale, ma per orticoltura e frutticoltura (punto questo su cui c'è necessità di intervenire a livello nazionale). Questi prodotti oltre a presentare un impatto ambientale minore rispetto agli altri hanno anche costi più bassi.

Per quanto riguarda l'impiego di fitofarmaci uno studio effettuato dall'USL 3 di Pistoia sulla sicurezza degli addetti riporta la quantità di prodotto impiegato:

coltura	diserbanti utilizzati [kg/ha]
pieno campo	40,65
vasetteria	18,41

Per avere un'idea della dimensione del fenomeno basta considerare che i quantitativi di diserbante consentiti in ambito comunitario nella lotta integrata (REG. CE 1257/99) arrivano ad un massimo di 5 kg/ettaro per le colture arboree, 1,5-3 per le altre colture

Da quanto emerge è necessario individuare dei criteri perché il territorio conservi il proprio equilibrio e la propria vocazione produttiva senza che le attività presenti pregiudichino l'espansione e la produttività futura dell'area. Governare ed indirizzare lo sviluppo futuro del settore diventa una necessità per la tutela del territorio e dello stesso sistema economico locale.

### L'evoluzione 1996-2006

Scopo della presente analisi è quello di evidenziare l'evoluzione nel tempo delle colture specialistiche a vaso nel territorio del Comune di Pistoia. Un'evoluzione che nel tempo ha portato a modifiche sostanziali nell'uso del suolo e di cui è importante valutare l'entità e gli impatti.

### Materiali e metodi

L'analisi è stata eseguita tramite fotointerpretazione delle immagini raster relative agli anni 1996 e 2006. Per la costruzione dei nuovi strati informativi vettoriali si è inoltre tenuto conto dei dati concernenti gli usi del suolo del 2001 e del 2004, forniti dal Comune di Pistoia.

Un'importante nota di premessa è rappresentata dalla forte differenza di dettaglio riscontrabile tra le foto aeree dell'anno 1996 e 2006: quelle più recenti risultano infatti molto più particolareggiate, con una conseguente maggior facilità di rilievo della classe di uso del suolo di interesse, ovvero la vasetteria.

E' necessario sottolineare comunque alcune problematiche rilevate anche nello strato del 2006, in quanto costituito, con tutta probabilità, da strisciate di fotoaeree recenti, in cui è quasi impossibile eliminare la distorsione derivante dalla camera fotogrammetrica.

La georeferenziazione effettuata risulta ottimale, ma va comunque evidenziata la presenza di un errore residuo, costituito da uno "shift" di 7-9 metri evidenziabile laddove immagini di una medesima strisciata sono sovrapponibili. Ciò si traduce in uno "spostamento" del poligono costruito rispetto ai suoi stessi confini sull'immagine, qualora si apra un'immagine relativa all'anno 2006 assieme allo strato vettoriale di riferimento relativo alle vasetterie. Tale spostamento non si evidenzia aprendo immagini precedenti o successive.

Come precedentemente accennato il lavoro si è basato sostanzialmente sulla fotointerpretazione di immagini fotoaeree. Il primo strato informativo vettoriale costruito è stato quello del 2006 poiché, come si è già detto, il dettaglio del materiale a disposizione era più elevato ed inoltre, data l'origine recente delle fotoaeree, si aveva una maggior facilità di riscontro sul territorio dei dati rilevati, con la possibilità di raccogliere chiavi interpretative a supporto del lavoro stesso.

Ultimato lo strato informativo relativo alle vasetterie per l'anno 2006 si è proseguito con la costruzione di quello dell'anno 1996. Ciò è stato eseguito partendo dallo strato 2006 e aggiungendo o, più spesso, sottraendo poligoni a seconda che le vasetterie fossero o meno presenti nelle immagini meno recenti. Questo schema retroattivo garantisce coerenza geometrica tra gli strati informativi delle due diverse date e soprattutto permette di fornire una base dati in cui è verificabile direttamente la presenza delle vasetterie nei due periodi in esame. Tale "geodatabase" è stato quindi reso disponibile in formato "shapefile" assieme ai singoli strati degli anni 1996 e 2006.

Una volta effettuata la fotointerpretazione è stata operata una verifica in campo per l'anno 2006 ed in seguito è stata effettuata l'analisi dei dati.

In conclusione della nota metodologica, va aggiunto che sia a supporto delle operazioni di fotointerpretazione che dell'analisi dei dati si sono resi molto utili i dati relativi agli usi del suolo 2001 e 2004, seppur caratterizzati da un diverso dettaglio delle informazioni.

## I risultati

L'analisi dei dati mette in luce che l'estensione della categoria "Colture specialistiche in vaso" ammonta a 301,2293 ha nel 1996 e a 577,6377 nel 2006 con un incremento 91,76 % nei 10 anni di indagine.

Per meglio comprendere ciò che è accaduto nell'arco temporale di riferimento viene di seguito riportato uno schema riassuntivo che mostra anche i dati relativi agli usi del suolo negli anni.

## Uso del suolo "Colture specialistiche in vaso"

Anno	Superficie [ha]	Incremento percentuale rispetto al periodo precedente	Incremento percentuale annuo rispetto al periodo precedente
1996	301,2293		
2001	370,09	22,86	4,57
2004	436,1367	17,85	5,95
2006	577,6377	32,44	16,22

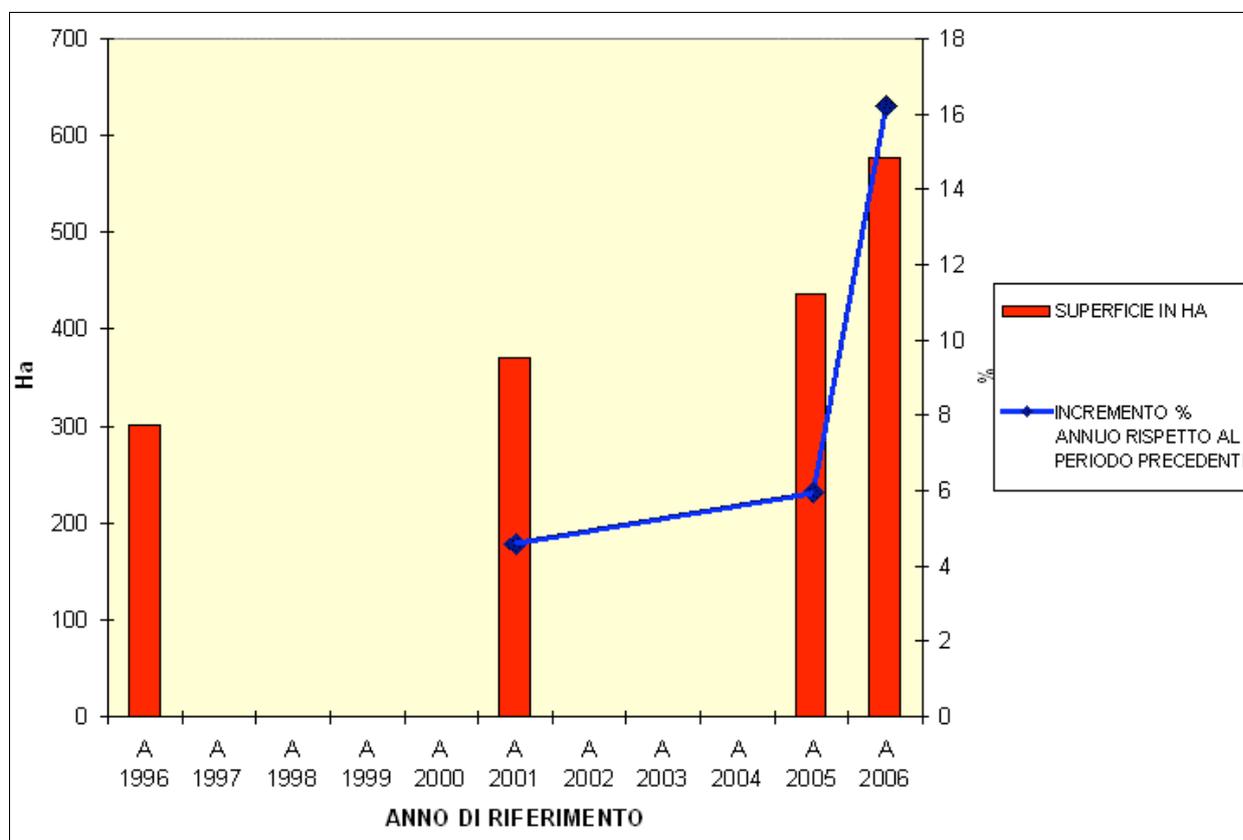
A titolo di esempio i dati "incremento percentuale rispetto al periodo precedente" sono stati così calcolati:

$$(\text{Area } 2001 - \text{Area } 1996) / \text{Area } 1996 \times 100$$

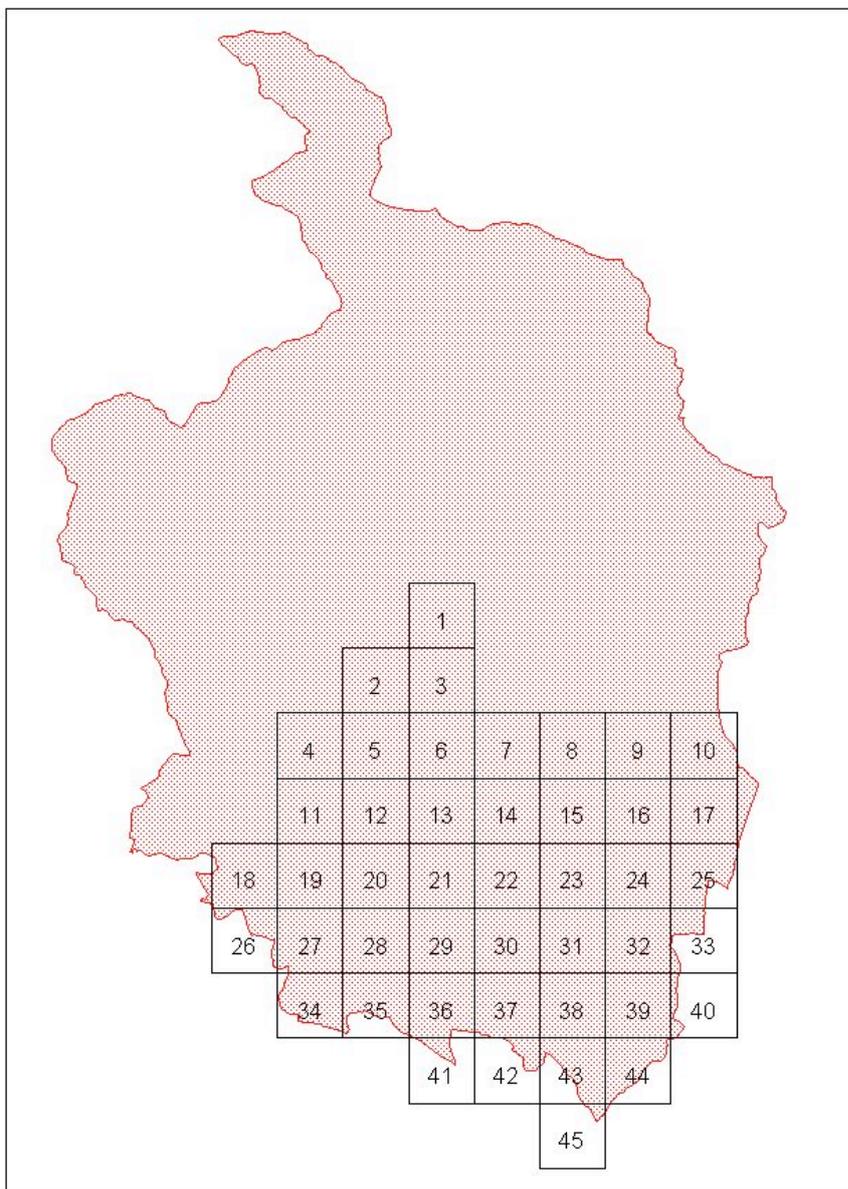
Mentre i dati "incremento percentuale annuo rispetto al periodo precedente" scaturiscono semplicemente dal rapporto tra il dato "incremento percentuale rispetto al periodo precedente" ed il numero di anni trascorsi tra le due date.

Ciò che emerge è l'esplosione della tipologia "vasetterie", oltre un evidente trend di crescita continua, negli ultimi due anni rispetto agli otto precedenti, con un incremento di circa 141 ha rispetto ai 66 ha registrati nei tre anni precedenti (periodo 2001 – 2004) ed ai 68 dei cinque anni antecedenti (periodo 1996 – 2001).

Trend distribuzione vasetteria 1996 – 2006: distribuzione superfici in ha ed incremento percentuale annuo



Successivamente, un'ulteriore analisi è stata realizzata per individuare le zone a maggior tradizione e/o maggior sviluppo di vasetterie nel Comune di Pistoia. A questo scopo è stata approntata una griglia di sovrapposizione delle aree interessate dalla coltura specializzata in questione al fine di estrapolare "sotto-zone" di indagine per le quali sono state approntate apposite elaborazioni statistiche, successivamente riportate in cartografia. La griglia utilizzata è composta da 45 celle quadrate con dimensione pari a 225 ha (1500 m x 1500 m).



Griglia di indagine per coltura specializzata in vaso

Dall'incrocio della griglia con gli strati informativi relativi alle "vasetterie" nel 1996 e nel 2006 si sono ottenuti i seguenti risultati, di seguito riportati anche in forma grafica.

Trend superficie a "vasetteria" 1996 - 2006<sup>2</sup>

NUMERO CELLA	Totale Ha 1996	Totale Ha2006	% 2006 RISPETTO ALLA DIMENSIONE DELLA CELLA	% 1996 RISPETTO ALLA DIMENSIONE DELLA CELLA	DIFFERENZA 2006 - 1996	VARIAZIONE % ASSOLUTA
1		0,0829	0,04	0,00	0,04	
2		1,0966	0,49	0,00	0,49	
3	0,3768	1,1484	0,51	0,17	0,34	204,78
4		1,965	0,87	0,00	0,87	
5	0,4425	8,7853	3,90	0,20	3,71	1885,38
6	4,1088	4,1088	1,83	1,83	0,00	0,00
7	5,3188	8,8038	3,91	2,36	1,55	65,52
8	0,0627	1,4315	0,64	0,03	0,61	2183,09
9		0,922	0,41	0,00	0,41	
10	1,8934	2,2335	0,99	0,84	0,15	17,96
11	3,7713	4,8529	2,16	1,68	0,48	28,68
12	2,0066	7,6934	3,42	0,89	2,53	283,40
14	0,5851	1,4376	0,64	0,26	0,38	145,70
15	4,7285	11,2775	5,01	2,10	2,91	138,50
16	0,4394	8,6177	3,83	0,20	3,63	1861,24
17	0,4966	3,7835	1,68	0,22	1,46	661,88
18	0,7647	3,2805	1,46	0,34	1,12	328,99
19	3,0997	4,2421	1,89	1,38	0,51	36,86
20	0,6952	5,5813	2,48	0,31	2,17	702,83
21	7,1349	12,9401	5,75	3,17	2,58	81,36
22	25,7875	34,7449	15,44	11,46	3,98	34,74
23	12,8801	29,9234	13,30	5,72	7,57	132,32
24	29,8726	53,6149	23,83	13,28	10,55	79,48
25	8,7747	10,967	4,87	3,90	0,97	24,98
26	0,2967	0,8255	0,37	0,13	0,24	178,23
27	1,884	7,7954	3,46	0,84	2,63	313,77
28	10,243	15,7119	6,98	4,55	2,43	53,39
29	11,988	24,2001	10,76	5,33	5,43	101,87
30	21,3476	35,019	15,56	9,49	6,08	64,04
31	27,0239	41,32	18,36	12,01	6,35	52,90
32	21,2165	39,4572	17,54	9,43	8,11	85,97
33	15,1601	18,2247	8,10	6,74	1,36	20,21
35	6,8382	10,5442	4,69	3,04	1,65	54,20
36	23,1183	34,5357	15,35	10,27	5,07	49,39
37	8,4288	33,6085	14,94	3,75	11,19	298,73
38	9,2413	24,5981	10,93	4,11	6,83	166,18
39	7,8945	23,9288	10,64	3,51	7,13	203,11
41		0,9541	0,42	0,00	0,42	
42	1,5196	4,303	1,91	0,68	1,24	183,17
43	11,4452	20,9462	9,31	5,09	4,22	83,01
44	9,7624	17,5498	7,80	4,34	3,46	79,77
45	0,5813	0,5813	0,26	0,26	0,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>301,2293</b>	<b>577,6381</b>				

<sup>2</sup> Definizioni dei campi della tabella:

Campo NUMERO CELLA: riporta il numero identificativo delle celle sovrapposte all'area di interesse del Comune di Pistoia;

Campo TOTALE HA 1996: riporta le superfici in Ha relativa ad ogni cella nell'anno 1996;

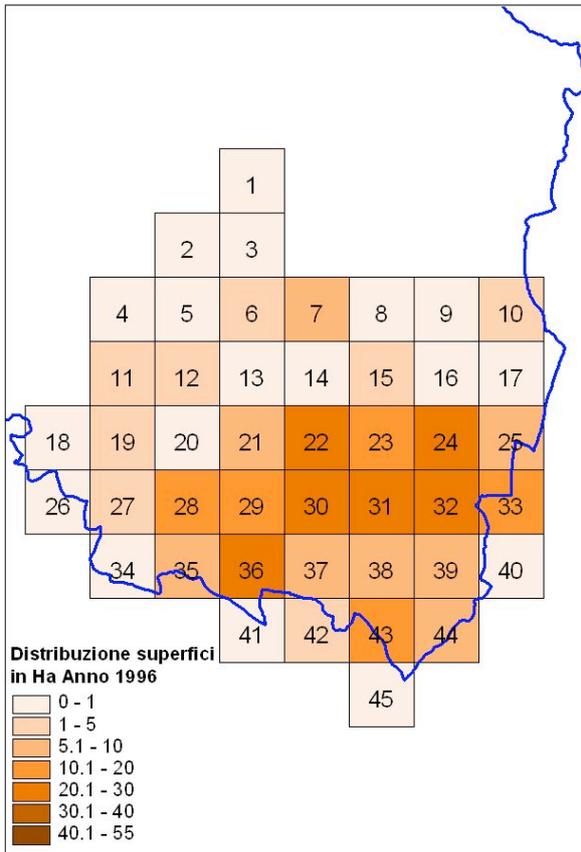
Campo TOTALE HA 2006: riporta le superfici in Ha relativa ad ogni cella nell'anno 2006;

Campi % 2006/1996 RISPETTO ALLA DIMENSIONI DELLA CELLA: riportano le percentuali delle vasetterie alle due diverse date, rispetto alla dimensioni della cella (pari a 225 Ha);

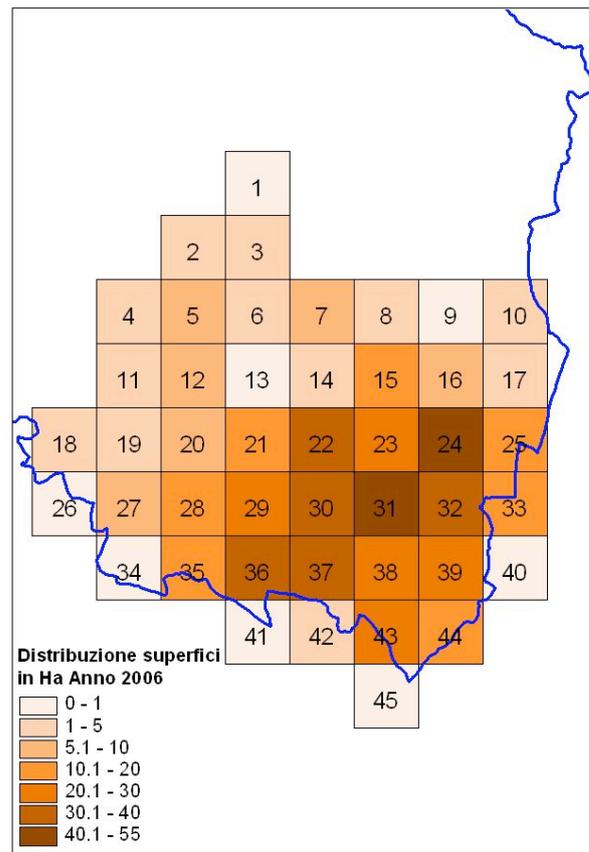
Campo DIFFERENZA 2006-1996: riporta la differenza tra la percentuale del 2006 e quella del 1996 di cui al punto precedente;

Campo VARIAZIONE % ASSOLUTA: riporta il valore % calcolato a titolo di esempio per ogni cella come di seguito:

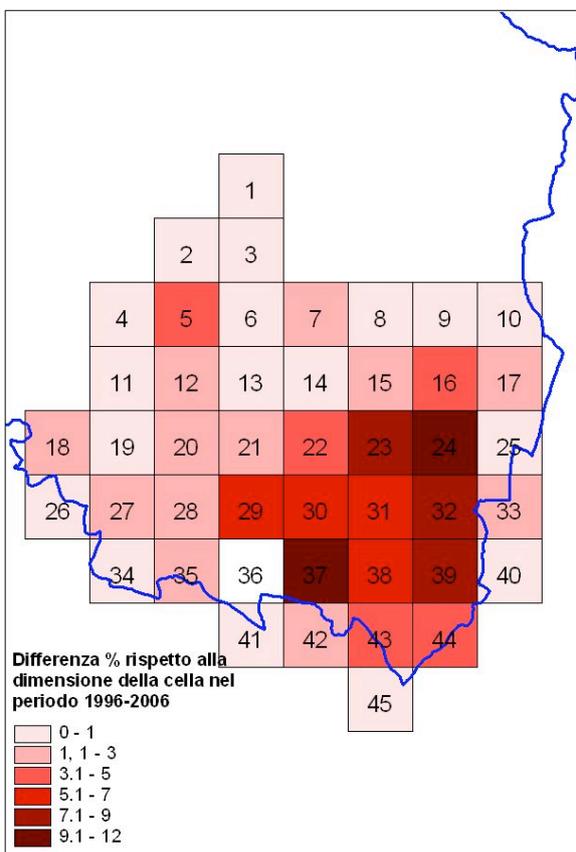
$$(Area\ Vasetterie\ 2006 - Area\ Vasetterie\ 1996) / Area\ Vasetterie\ 1996 \times 100$$



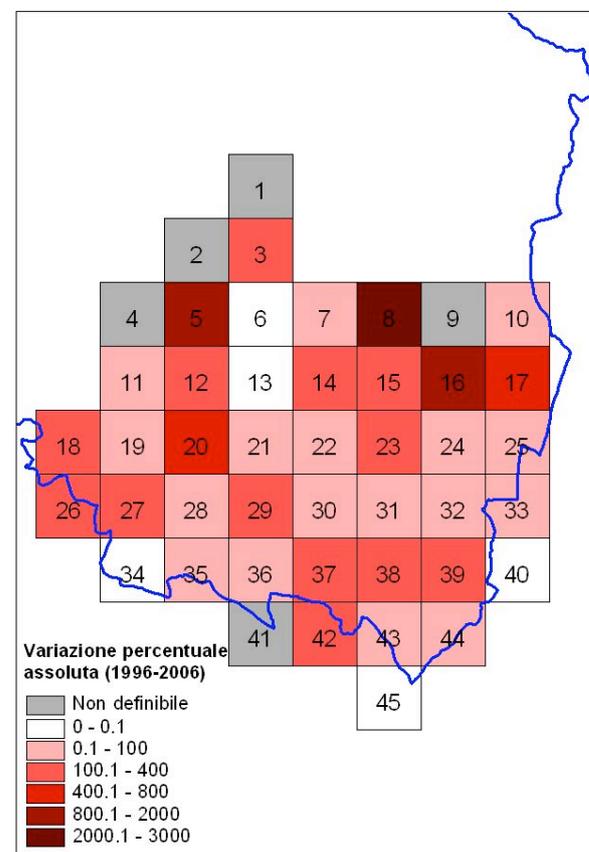
Totale ha vasetteria al 1996



Totale ha vasetteria al 2006



Differenza % rispetto a dimensione cella 96/2006



Variazione percentuale assoluta 96/2006

Dall'analisi di grafici e tabelle si evidenzia come le zone maggiormente interessate fin dal 1996 e su cui si è avvenuto il maggior incremento di superficie destinata a vasetterie tra l'anno 1996 ed il 2006 corrispondono alle celle 22, 24, 30, 31, 32, 37, poste a sud, sud-est della città di Pistoia, all'incirca in corrispondenza delle località "Lazzaretto-Castello Canocchi", "Acqualunga-Chiazzano", "Castello dei Luci", "Santa Maria a Canapale" e "Fornace di Malpasso-Case Nuove di Masiano". Per precisione occorre tuttavia sottolineare che i toponimi delle località segnalate hanno carattere puramente indicativo in quanto esclusivamente ricadono all'interno delle celle di riferimento.

Anche per la "differenza % rispetto alle dimensioni della cella tra l'anno 2006 ed il 1996" i valori più significativi fanno riferimento a queste zone, con la sola eccezione della cella 5, all'incirca corrispondente alle località "Villa Petrocchi – Villa Spinella – P. Ombrone", in cui si è passati da 0.4 Ha circa a più di 8 Ha.

Una riflessione particolare va compiuta sulla "Variazione % Assoluta", che permette di evidenziare aree in cui nel 1996 le vasetterie erano molto poco rappresentate o addirittura assenti e caratterizzate da un aumento quanto meno sensibile nel periodo di indagine. Va innanzitutto specificato che in alcuni casi non è possibile calcolare un valore di questa percentuale per il semplice fatto che nel 1996 in quelle zone non è stata rilevata alcuna vasetteria: è questo il caso delle celle 1, 2, 4, 9 e 41, in grigio nell'immagine di riferimento.

Eccetto queste 5 celle le aree maggiormente interessate da tale fenomeno sono tutte collocate a Nord del centro abitato di Pistoia ed in particolare, oltre alla già citata cella 5, si evidenziano le celle 8 e 16, corrispondenti rispettivamente alle località "V. Mazzoni – C. Capanna" e "Castel Gargane". Nello specifico, nella cella 8 si passa da 0.065 Ha di vasetterie nel 1996 a 1.43 Ha nel 2006 e nella cella 16 da 0.4 Ha a 8.6 Ha.

## Conclusioni

Da ultimo può risultare utile e di interesse considerare il fatto che analizzando le dimensioni in ha della voce "vivai a pieno campo" negli strati di supporto del 2001 e del 2004, si registra una lieve flessione della categoria. Ciò porta a presumere, tuttavia senza il conforto di un'analisi approfondita, che sia in atto una progressiva sostituzione delle colture a piano campo con quelle specialistiche in vasetto.

### 1.8.3. Gli interventi strutturali per la salvaguardia idraulica

Da una analisi del territorio pistoiese sotto il profilo del rischio ambientale, possiamo dire che i fenomeni di dissesto più tipici sono sostanzialmente due: le frane in area di montagna e le alluvioni in pianura; pur se i due ambienti sono nettamente distinti tra loro, questi problemi spesso si intersecano e si innescano scambievolmente.

Infatti, ad esempio, l'abbandono delle zone montane, avendo fatto venir meno una corretta regimazione delle acque, ha generato un deflusso superficiale estremamente caotico ed incontrollato, che si ripercuote, in seguito ad eventi piovosi anche di modesta entità, sia nelle zone montuose, producendo fenomeni erosivi di importanza tale da provocare anche vere e proprie frane, sia nelle zone di pianura, in quanto si vanno a riversare a valle quantità d'acqua tali da non potere essere sempre facilmente smaltite, accrescendo il rischio di esondazioni ed alluvioni.

Allo scopo di prevenire questo tipo di rischi, per il Piano Strutturale del Comune di Pistoia, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.° 68 del 19/04/2004, erano state realizzate numerose cartografie geologiche, geomorfologiche ed idrauliche, nonché una relazione geologica illustrativa, che, non essendosi verificate modifiche sostanziali nell'assetto idrogeologico del territorio, si ritengono esaustive anche oggi ai fini del Regolamento Urbanistico per quanto riguarda la recente normativa e il DPGRT 26/R del 27/04/2007.

Tuttavia, in virtù del maggior dettaglio della pianificazione del RU, sono state redatte nuove carte, che hanno integrato il quadro conoscitivo del RU. Inoltre, per ogni intervento di trasformazione previsto nelle diverse zone urbanistiche, sono state inserite indicazioni di fattibilità per la mitigazione dei rischi, idraulico, da frana e sismico.

Il Regolamento Urbanistico recepisce altresì i vincoli espressi dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6/5/2005 e del Piano Stralcio Riduzione del Rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 5/11/1999, nonché il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno approvato con L.3 agosto 1998 n°267 e il Piano Fasce dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno.

## 1.9 Il turismo: risorse, strutture e potenzialità di sviluppo

Sulla base degli indirizzi delineati dal PS (Titolo IV, Capo V, “Indirizzi per lo sviluppo turistico”) è stato eseguito uno studio articolato nei seguenti passaggi:

- 1) consistenza della ricettività sia alberghiera che extra-alberghiera;
- 2) verifica eventuali carenze o criticità;
- 3) strategie e indirizzi del RU per lo sviluppo del settore;
- 4) ipotesi di dimensionamento delle attrezzature ricettive (tipi e dimensioni delle strutture per una offerta multiforme, adeguata alle caratteristiche ed alle vocazioni del territorio).

I primi due passaggi (a,b) corrispondenti ad altrettanti paragrafi, sono illustrati di seguito, come contributi al quadro conoscitivo. Gli altri due passaggi (c,d) sono illustrati nella seconda parte di questa relazione, relativa al progetto.

### 1.9.1. Strutture per la ricettività turistica. Stato attuale

Le strutture esistenti al 31.12.2008 sul territorio comunale sono suddivise, secondo la classificazione dettata dalla normativa regionale (Lr 42/2000 e ss.aa.)<sup>3</sup>, in:

- a) strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
- b) strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva.

Riguardo alla prima categoria sono presenti nel territorio comunale 17 alberghi, mentre sono ad oggi assenti tutte le altre tipologie di strutture (dalle residenze turistico alberghiere ai campeggi; dai villaggi turistici alle aree di sosta o i parchi vacanza).

Anche nella seconda categoria sono presenti solo alcuni tipi di struttura, per un totale di 34: dalla casa per ferie ai residence, dalle strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione alle residenze d'epoca. Anche qui si registrano alcune carenze significative, e in particolare risultano assenti gli ostelli.

Dalla lettura effettuata, utilizzando le fonti derivanti dai dati in possesso della Provincia di Pistoia e dell'Agenzia per il Turismo “Abetone-Pistoia-Montagna Pistoiese” (dicembre 2008), emerge da un lato la carenza di strutture di tipo a): ad oggi sono presenti un numero limitato di alberghi rispetto alle caratteristiche ed alle potenzialità del territorio (pur considerando che è prevista la realizzazione nei prossimi anni di due strutture 4 stelle), mentre all'attuale assenza di campeggi è previsto di sopperire con la realizzazione del nuovo campeggio in loc. Gugliano (vedi tabelle seguenti). Sono poi assenti le strutture riconducibili sia alle residenze turistico alberghiere che alle aree di sosta o i parchi vacanza.

Anche le strutture ricettive extra-alberghiere presentano dei deficit di offerta, in particolare nella dotazione di strutture per l'accoglienza di giovani, quali ostelli (assenti) o case per ferie (sola una è presente). Nelle tabelle seguenti sono distinti i tipi di struttura con i relativi posti letto e la localizzazione distinta fra area urbana e area di collina/montagna.

---

<sup>3</sup> La classificazione definisce all'art. 24 e ss. la distinzione fra le varie tipologie di strutture ricettive:

- a) *Strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici* (a1/alberghi; a2/residenze turistico-alberghiere; a3/campeggi; a4/villaggi turistici; a5/ aree di sosta; a6/parchi vacanza);
- b) *Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva* (b1/case per ferie; b2/ostelli per la gioventù; b3/rifugi alpini; b4/bivacchi fissi; b5/rifugi escursionistici; b6/strutture ricettive extra-alb. con le caratteristiche della civile abitazione; b7/residenze d'epoca; b8/residence).

### Strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici

Tipi di struttura	n. strutture	n. posti letto	Localizzazione città (strutture/p.letto)	Localizzazione collina/montagna (strutture/p.letto)
Alberghi « ««	2 («) 4 (««)	165	2/68	4/97
Alberghi ««« ««««	9 («««) 2 (««««) (+2 in progetto: area ex Breda, e area Pallavicini)	661 (+480)	8/536 (+2/478)	3/89
Campeggi	(1 in progetto: zona collinare ovest, Gugliano)	300 piazzole 1200 ospiti		1/1200
Totale	17 + (3)	826 (+480 p.l.) (+300 p.le)		

Nota: in corsivo sono indicate le strutture in progetto (al 2009)

### Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva

Tipi di struttura	n. strutture	n. posti letto	Localizzazione città (strutture/p.letto)	Localizzazione collina/montagna (strutture/p.letto)
Case per ferie	1	25		1/25
Bed & breakfast e affittacamere n.p.	19	111	14/80	5/31
Affittacamere professionali	7	68	3/29	4/39
Residenze d'epoca	1	24	1/24	
Residence	4	188	1/46	3/142
Case e appartamenti per vacanze	2	98	1/34	1/64
Totale		514		

### Altre strutture di accoglienza turistica (agriturismo)

Tipi di struttura	n. strutture	n. posti letto	Localizzazione città/piana (strutture/p.letto)	Localizzazione collina/montagna (strutture/p.letto)
Aziende agrituristiche	23	221	3/35	20/186

Sono di seguito indicate le statistiche relative ad arrivi e presenze turistiche del periodo 1982-2007, distinte in italiani e stranieri. Da tali numeri si evince da un lato la tendenza alla crescita, seppur limitata, degli arrivi e, in particolare, della presenze dei turisti italiani; dall'altro lato si registra invece un trend costante e consistente di crescita dei flussi e delle presenze di stranieri che si stanno avvicinando in valore assoluto alle presenze di italiani. In totale nel 2007 sono stati registrati 30.358 arrivi di italiani (con 100.165 presenze) e 21.971 arrivi di stranieri (con 79.727 presenze), per un totale di 52.329 arrivi e 179.892 presenze.

Anche il trend della permanenza media è in costante crescita raggiungendo nel 2007 i 3, 4 giorni.

Tab. Arrivi e presenze turistiche nel Comune di Pistoia. Anni 1982-2007

Anno	Italiani		Stranieri		Totale		Indice base 1982 = 100		Permanenza media in giorni
	Arrivi	Pre-senze	Arrivi	Pre-senze	Arrivi	Pre-senze	Arrivi	Pre-senze	
1982	28.896	63.477	5.052	11.555	33.948	75.032	100,0	100,0	2,2
1984	24.079	58.194	5.212	13.778	29.291	71.972	86,3	93,9	2,5
1986	25.368	54.429	6.183	14.916	31.551	69.345	92,9	92,4	2,2
1988	27.623	72.164	8.819	18.129	36.442	90.293	107,3	120,3	2,5
1990	27.252	63.944	9.236	21.206	36.488	85.150	107,5	113,5	2,3
1992	27.370	55.538	8.430	21.201	35.800	76.739	105,5	102,3	2,1
1994	25.574	65.001	10.771	36.596	36.345	101.597	107,1	135,4	2,8
1996	25.530	69.558	11.662	36.352	37.192	105.910	109,6	141,2	2,8
1998	24.361	67.355	12.370	43.884	36.731	111.239	108,2	148,3	3,0
2000	41.305	103.402	23.369	55.733	64.674	159.135	190,5	212,1	2,5
2002	24.640	60.174	14.354	50.890	38.994	111.064	114,9	148,0	2,8
2004	23.460	63.229	11.467	39.982	34.927	103.211	102,9	137,6	3,0
2006	26.536	75.409	14.371	54.902	40.907	130.311	120,5	173,7	3,2
2007	30.358	100.165	21.971	79.727	52.329	179.892	154,1	239,8	3,4

Fonte: Provincia di Pistoia

Mettendo in relazione gli arrivi con le tipologie di albergo è da rilevare che la maggior parte dei soggiorni avviene in alberghi 3-4 stelle (88% delle presenze nel 2006), mentre solo il 12% avviene negli alberghi 1-2 stelle.

### 1.9.2. Tendenze in atto

Il Comune di Pistoia, per dimensione demografica, appartiene alla categoria delle città medio-piccole della Toscana, ma, in ragione della multiforme natura dei suoi paesaggi che spaziano dalla pianura alla montagna, dalle peculiarità di città d'arte e di cultura alla dimensione più rurale e naturalistica, permette di prefigurare ampi spazi di sviluppo per nuove forme di turismo sostenibili. Si tratta di privilegiare forme di turismo attente sia al patrimonio culturale e paesaggistico, ma anche alle peculiarità rurali ed enogastronomiche che caratterizzano il territorio.

La collocazione geografica, al centro dell'asse "forte" della Toscana, che da Firenze raggiunge Lucca e la Versilia, unita alla natura di città capoluogo, al centro di un ampio e variegato comprensorio a vocazione turistica che va dai paesaggi e borghi del Montalbano, alla montagna pistoiese, dalle ricchezze del centro storico alle peculiarità rurali del paesaggio collinare, lasciano intravedere ampi spazi di sviluppo. Si tratta di porre in essere politiche volte da un lato alla valorizzazione e piena fruizione delle risorse presenti, e, dall'altro, indirizzate verso il potenziamento sia delle infrastrutture culturali che dei servizi di

accoglienza, orientati verso una maggiore pluralità di offerta, di livello qualitativo medio-alto, a costi competitivi con i territori limitrofi.

I previsti potenziamenti futuri della rete ferroviaria (nel livello di servizio metropolitano con Firenze e nella infrastruttura di rete, con il prossimo raddoppio della linea per Montecatini e Lucca), i miglioramenti programmati nella accessibilità dal territorio (attraverso la dotazione di nuovi parcheggi scambiatori, in particolare a sud della stazione con la “nuova porta” di accesso al centro storico; il nuovo casello ad est), unitamente alla possibilità di utilizzare le nuove tecnologie della rete telematica globale per dare maggiore visibilità alle risorse in termini di marketing territoriale, possono ulteriormente porre le condizioni per un deciso sviluppo del settore nei prossimi anni. I potenziamenti delle rete ferroviaria, propedeutici ad un miglioramento del servizio, possono essere letti anche come un possibile raccordo più strutturato (anche in termini di marketing, oltre che di collegamenti più veloci) con lo scalo di Pisa, che negli ultimi anni si è sempre più affermato come primo scalo della Toscana, e come destinazione privilegiata delle compagnie aeree low cost, con relativo forte incremento della domanda turistica potenziale.

Anche una recente ricerca elaborata presso il Corso di Laurea in Scienze Turistiche e pubblicata nel 2009<sup>4</sup>, seppur limitata prevalentemente all’area urbana, evidenzia che esistono ampi margini di sviluppo del settore, anche in ragione di un trend che vede avanzare il ruolo strategico del turismo nell’economia futura della città medie europee. Peraltro Pistoia sconta una perdurante sottodotazione di strutture ricettive (sia alberghiere che extra-alberghiere) rispetto a città d’arte aventi caratteristiche simili per dimensione e rango, sia sul piano della quantità che della qualità dell’offerta. In particolare, dai dati disponibili, aggiornati al novembre 2008, relativi alle strutture di accoglienza turistica, emerge ad oggi:

- la carenza di strutture di qualità superiore (gli alberghi 4 stelle sono ad oggi solo due, mentre i 5 stelle sono assenti);
- l’assenza di strutture adeguate per l’ospitalità di giovani (non sono presenti nel territorio comunale ostelli o campeggi);
- l’assenza di residenze turistico-alberghiere.

Risultano invece presenti, in numero crescente negli ultimi anni, alcune tipologie di strutture ricettive di tipo extra-alberghiero, con particolare riferimento ai bed&breakfast ed agli affittacamere. Sono ancora in numero limitato gli altri tipi di struttura quali case per ferie e residence. Si è andata consolidando nel tempo anche l’offerta di strutture agrituristiche che, in numero crescente negli ultimi anni, costituisce una fonte integrativa di reddito per le aziende agricole del territorio. Tale tipologia rappresenta oltre che una forma di integrazione del reddito per le aree rurali, che possono in tal modo garantire la permanenza di attività in aree ad economia debole, anche una prospettiva di ulteriore sviluppo della multifunzionalità in agricoltura, tendenza che anche il RU intende favorire, ad esempio privilegiando il recupero per finalità connesse alle attività agricole, del patrimonio rurale dismesso o sottoutilizzato.

A fronte delle carenze di strutture indicate, negli ultimi anni sono stati avviati alcuni importanti progetti, che interessano in particolare la dotazione di alberghi di categoria medio-alta (sono previsti due nuovi alberghi 4 stelle per complessivi 478 nuovi posti letto, nell’area ex Breda e nella zona est, area Pallavicini) e la realizzazione di un primo campeggio da 300 piazzole nella zona di Gugliano, prossima allo zoo.

Si tratta di interventi attesi da anni che andranno parzialmente a colmare il gap sul piano della ricettività presente, ma che necessitano di ulteriori azioni di sviluppo.

E’ da rilevare che sino ad oggi, nonostante il trend di crescita dei flussi turistici che peraltro sostano nella città solo per pochi giorni (dati 2008: media generale di 3,2 giorni, con la

---

<sup>4</sup> Cfr. I. Mariotti e P. Romei, a cura di, “Turismo a Pistoia. Scenari e opportunità”, Comune di Pistoia, 2009.

presenza di turisti stranieri che si attesta su 3,8 giorni di permanenza media), non emerge una percezione efficace delle molteplici risorse presenti e potenziali, la cui messa a sistema e valorizzazione, potrebbe da un lato attrarre nuovi visitatori e dall'altro prolungare il loro soggiorno.

Il Parte  
Progetto (P.g)

## 2.1 Proposte generali

### 2.1.1. Sommario delle principali proposte

Le proposte più importanti possono essere così elencate:

- 1) Modello di circolazione: messa in forma e integrazione del modello urbano delineato dal PS e dai successivi documenti del comune basato sulla rete primaria (autostrada e tangenziale); sulla rete secondaria (composta dalle arterie radiali di connessione del sistema territoriale alla città che si attestano sul quadrilatero tangenziale); rete interna urbana (interna al quadrilatero tangenziale, con caratteristiche di traffico lento locale). Per la realizzazione di tale modello si propone:
  - 1.1. attivazione e valorizzazione del Sistema Ferroviario Metropolitano e urbano ( con nuove fermate a S. Agostino e Capostrada, riorganizzazione della stazione centrale, raddoppio del binario in direzione Lucca); proposta di parcheggi scambiatori in prossimità delle fermate principali (centrale, PT ovest, Capostrada, S. Agostino);
  - 1.2. completamento e riqualificazione del sistema viario esistente (disciplina di riqualificazione delle strade esistenti: viale Adua; viale Guicciardini, via Fermi, tratti di attraversamento urbano delle strade di scorrimento come via Lucchese a Spazzavento, via Montalbano a Case Nuove di Masiano, via Antonelli, via Fermi, via Berni);
  - 1.3. nuove infrastrutture: completamento di via Salvo d'Acquisto come un viale urbano alberato; by-pass di Case Nuove di Masiano; ambito di localizzazione del completamento nuova strada interquartiere nord; localizzazione del nuovo by pass della strada di Candeglia (con la prescrizione di verifica di inserimento ambientale);
  - 1.4. completano il modello delineato dal PS: la revisione della strada dei Vivai concepita come strada locale a servizio delle aziende (e non più come asse di scorrimento) con l'adeguamento di alcuni tratti e la soluzione dei nodi limitando il consumo di suolo, e la conseguente conferma del nuovo casello autostradale in località Badia.
- 2) Tutela delle "invarianti strutturali" insediative e paesaggistiche; classificazione completa del patrimonio edilizio esistente. Quello di recente costruzione è disciplinato per "tessuti". Quello storico esterno alla città murata dispone di disciplina dettagliata (edificio per edificio) coordinata con quella del centro storico; tale disciplina comprende sia gli edifici in area urbana sia quelli in aree rurali e forestali per un totale di circa 13.000 edifici, censiti tramite scheda.
- 3) Principali interventi di trasformazione/ristrutturazione urbanistica (Ambiti Complessi di Trasformazione, ACT): le proposte riguardano 13 nuove previsioni (Case Nuove di Masiano; Fornace di Vicofaro, che costituisce una modifica di una previsione vigente; fermata ferroviaria di Molina di Gora; Ponte Europa; area ex Mannori, con via Bertoneri e via Monti; parcheggio scambiatore su via S. d'Acquisto; S. Agostino cimitero; Ramini; ville Sbertoli; Villa di Montesecco; via Andreini; via Berni ex VVFF; ex Telecom Nespole). A questi interventi maggiori si aggiungono 20 interventi di minori dimensioni distribuiti in diversi ambiti (denominati ATP); infine, rientrano nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico quelle previsioni (ventisei, che assorbono come si vedrà una consistente quota del dimensionamento) per le quali esistono procedure già avviate che l'amministrazione ha ritenuto di confermare (indicate con la sigla AT, come l'ex RU3 di via Cammelli; l'ex Ru5 Lipidoil; l'ex RU12 di via Bardelli; l'ex RU 17 di villa Paradiso, Porta al Borgo; l'ex RU 19 Cartiera di Piteccio; Peep Masiano e Peep via Sestini; la ex TUR 7 Croce di Gora; ex TUR 9 Bosco in città, ecc.). Nell'insieme, dal punto di vista della localizzazione, questi interventi tendono a:
  - rafforzare le polarità esterne al centro già delineate dal Prg e confermate dal

Quadro conoscitivo;

- recuperare ad usi urbani compatibili col contesto le maggiori aree degradate o sottoutilizzate del sistema insediativo individuate nel Quadro conoscitivo;
- dotare di servizi e spazi pubblici le parti del territorio risultate più carenti, senza incidere totalmente su fondi pubblici, mediante l'applicazione del dispositivo della perequazione definito dalla Lr 1/2005.

4) Modalità esecutive: sono proposti, a lato dei tradizionali strumenti di intervento (piani attuativi, di recupero o interventi diretti) due nuovi strumenti: gli schemi direttori e le schede norma. Gli schemi direttori riguardano aree vaste e hanno un carattere di guida delle azioni dell'amministrazione. Le schede norma sono prescrittive, riguardano gli ambiti di trasformazione e nei casi più complessi (ACT) saranno sviluppate da piani attuativi che utilizzano le procedure perequative previste dalla legislazione regionale, con conseguente cessione di aree extra-standard, oltre allo standard minimo di legge. Tali schede inoltre contengono prescrizioni di dettaglio in merito alla disposizione dei fabbricati, agli spazi pubblici ed alle infrastrutture. Le schede norma riguardanti gli ambiti di trasformazione puntuale (ATP) prevedono la cessione di aree pubbliche per standard secondo parametri aumentati rispetto ai minimi, allo scopo di equiparare il profilo delle dotazioni minime a quello delle ACT. L'insieme dei dispositivi previsti (perequazione, standard urbanistici e oneri) riducono i costi pubblici dell'attuazione del RU, accollandone gran parte alle trasformazioni private.

5) Attrezzature e servizi, cintura verde e parchi. In relazione all'obbligo stabilito dal PS di dotare la città di 24 mq di spazi pubblici per abitante del comune, il RU prevede una dotazione di circa 30 mq/ab. Il RU propone inoltre 6 linee di azione, in certi casi centrate su interventi particolari:

- potenziamento delle grandi attrezzature esistenti e istituzione di due nuovi poli attrezzati in grado di elevare il rango della città nel sistema metropolitano (parco della musica attraverso il recupero della villa di Montesecco e del relativo parco; polo multifunzionale per attrezzature d'interesse generale nelle Ville Sbertoli);
- sviluppo del settore turistico in termini di nuove attrezzature ricettive e di servizi di qualità, associati alla politica di tutela delle risorse locali storiche e ambientali (particolarmente in collina e in montagna);
- formazione di una cintura verde attorno alla città, composta di aree a parco pubblico (come lungo l'Ombrone, o alla Villa di Montesecco e su parte delle ville Sbertoli), di attrezzature pubbliche (come la nuova piscina nell'ex Fornace di Vicofaro), e private (come agriturismo e attrezzature ricettive, o circoli sportivi), spazi verdi privati con ruolo di corridoio ecologico e di tutela del paesaggio, di aree agricole multifunzionali, di percorsi pedonali e ciclabili che consentono una facile accessibilità dalla città verso le strutture ambientali circostanti;
- rafforzamento e riequilibrio delle polarità formatesi spontaneamente e creazione di località centrali nelle principali frazioni di riferimento dell'identità locale (in particolare a Spazzavento, Ramini, Nespolo, Casenuove di Masiano, Chiazzano, Bottegone);
- formazione di una rete di connessioni minuta, soft, di tipo ambientale, di percorsi, aree pubbliche, aree a verde privato, servizi pubblici e privati che ristabiliscono le relazioni ambientali fra il sistema insediativo territoriale con i molteplici luoghi centrali, con i sistemi territoriali e ambientali (le colline, i fiumi, le ville, il patrimonio storico, i parchi, i giardini, le strade antiche);
- miglioramento dell'accessibilità e dell'uso pubblico delle grandi aree forestali e delle aree agricole di valore paesaggistico di collina.

6) Dimensionamento e rapporto col Piano Strutturale. Il dimensionamento del RU è dato da due principali voci nei diversi settori: il residuo del Prg (previsioni con iter avviato, ma non realizzate) e le nuove previsioni (sono comprese in questa voce anche previsioni del vecchio Prg modificate sostanzialmente dal RU).

- 6.1. Residenza e residenza sociale: sono previsti dal vecchio Prg circa 560 alloggi con iter avviato ma non ancora realizzati e circa 290 alloggi di nuova previsione; questi ultimi sono così suddivisi: ca. 130 per edilizia sociale (dei quali almeno il 50% saranno per edilizia sovvenzionata); ca. 60 per interventi di edilizia privata; ca. 75 per interventi di recupero da edilizia rurale; 25 alloggi per riserva.
- 6.2. Attività produttive. In aggiunta alle aree di nuovo insediamento sono confermate nella destinazione produttiva alcune aree sottoutilizzate o dismesse. Le aree di nuovo insediamento sono distinte fra attività industriali e artigianali (ca. 50.000 mq SU, 90.000 mq Sf); insediamenti misti (ca 12.000 mq SU), aree logistiche (ca. 17.000 mq di SU, 85.000 mq di Sf).
- 6.3. Attività commerciali, direzionali. Si sono avanzate proposte di razionalizzazione delle strutture esistenti con limitati incrementi finalizzati al consolidamento degli esercizi commerciali esistenti sul territorio e alla formazione di nuove località centrali in aree periferiche, senza peraltro prevedere nuovi insediamenti commerciali, ma confermando la previsione del PIP commerciale posto su via Erbosa, così come la collocazione di una struttura per la media distribuzione alimentare, con 2.500 mq di superficie di vendita, già posta nell'ambito della Variante della Porta Sud, in prossimità del centro anonario. Le principali previsioni direzionali riguardano il riuso di volumi esistenti con conseguente recupero dell'intorno, come nel caso dell'edificio ex Enel nei pressi di Ponte Europa e dell'edificio attualmente occupato dal supermercato Conad nei pressi del Fagiolo; a queste previsioni si aggiunge un nuovo intervento nella zona di S. Agostino, connesso alla formazione di un parco pubblico. Infine il RU prevede piccole attrezzature di servizio alla residenza come negozi di vicinato ed empori polifunzionali nell'aree collinari e montane, distribuiti in aree sprovviste di servizi.
- 6.4. Attività turistiche ricettive. Sono individuate alcune aree dove è prevista la localizzazione di nuove attrezzature ricettive: recupero ex caserma VVFF lungo via Berni; ville Sbertoli (riuso parziale all'interno di un mix di funzioni articolato); via Salvo d'Acquisto; disciplina attività agrituristiche diffuse con possibilità di creazione di nuove forme di accoglienza per un turismo sostenibile ("paese albergo"; ostelli; foresterie; ecc.); potenziamento attività esistenti; conferma della localizzazione del campeggio in loc. Gugliano.
- 7) Nuova disciplina delle aree rurali e forestali. Suddivisione in Ambiti (di pianura, di collina e montagna nonché forestali di boschi e radure) e sub-aree (agricole specializzate di pianura, multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica, agricole tradizionali di collina e di montagna, terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica, bosco misto, bosco ceduo, bosco di alto fusto, castagneto da frutto, radure e pascoli, agricole multifunzionali con valenza ambientale, per la commercializzazione dei prodotti agricoli, per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica). Nella pianura le aree tradizionali e quelle sottoposte a vincoli idraulici sono integrate in un disegno territoriale con funzione ecologica di stepping stones.
- 8) Il RU è rappresentato in una serie di documenti divisi in due parti: il quadro conoscitivo e il progetto.
- Il progetto è costituito da 7 elaborati :
- tavole grafiche in scala 1:2000,
  - tavole grafiche in scala 1:5000,
  - la tavola del limite urbano e delle fasce di rispetto,
  - lo schema della mobilità,
  - schemi direttori (in tavola) e schede norma (in fascicolo),
  - la presente relazione illustrativa,
  - le norme tecniche di attuazione, comprensive della legenda e del quadro di unione delle tavole grafiche.
- Una serie di ulteriori elaborazioni accompagnano il progetto, in applicazione del nuovo

spirito interdisciplinare della legislazione regionale (studi geologici, sul rischio idraulico e sul rischio sismico; il piano di abbattimento delle barriere architettoniche; la valutazione integrata).

La planimetria 1:2.000, corrispondente alla parte maggiore della pianura e ai principali centri di collina e di montagna contiene la zonizzazione del piano e la sintesi delle prescrizioni dettagliate relative al sistema insediativi.

La legenda riporta la distinzione fra tessuti ed edifici di impianto storico (ossia antecedenti al 1953) e tessuti di recente formazione (successivi al 1953); i primi sono ulteriormente suddivisi (TS1 borghi di pianura; TS2 borghi sub-urbani lineari; TS3 tessuti di case novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario; TS4 borghi di collina e di montagna; TS5 aggregati di rilevanza architettonica e monumentale; TS6 aggregati di valore testimoniale. Per l'edilizia storica è riportata la classificazione tipologica per singoli edifici (illustrata in dettaglio nel seguito). Tale impostazione risponde a precise richieste sia del PS (artt. 24, 30, 33, 34) che della legislazione regionale (art. 10 del Regolamento di attuazione del titolo V della l.r. n. 1/2005) ed è finalizzata a stabilire le modalità di intervento sui singoli edifici. I tessuti di recente formazione sono distinti a seconda del tipo di problemi che presentano (TR1, consolidati; TR2, da riordinare). Sono inoltre indicate, fra i tessuti di nuovo impianto, le aree per edilizia sociale e quelle per edilizia residenziale privata.

Le aree di trasformazione urbanistica sono distinte fra: ambiti complessi di trasformazione (ACT); ambiti di trasformazione puntuale (ATP); ambiti di trasformazione convenzionati o previsti ai sensi del Prg previgente (AT). Queste aree corrispondono sia ad aree di nuovo impianto sia ad aree di ristrutturazione urbanistica.

Le aree a destinazione industriale e artigianale distinte sulla base delle specifiche situazioni urbanistiche (carattere prevalente, problemi di riordino, collocazione territoriale; natura delle funzioni; esistenti o di progetto, ecc.) in sette sottozone che vanno dai tessuti produttivi ordinati (TP1), a quelle che necessitano di interventi di riordino (TP2); da tessuti misti (TP3), agli insediamenti produttivi isolati in ambito urbano (TP4) o in territorio aperto (TP4); sono inoltre indicate le aree per attrezzature logistiche (TP6) e le aree per depositi all'aperto (TP7).

Sono poi indicate nella cartografia:

- le aree a destinazione turistico-ricettiva (aree per alberghi, campeggi, residenza turistico-alberghiera);
- le aree a destinazione direzionale (esistenti e previste);
- le aree a destinazione commerciale (distinte a seconda della dimensione fra medie, grandi strutture di vendita, aree per commercio all'ingrosso);
- il territorio rurale (classificato a seconda delle tipologie colturali e della valenza paesaggistica e ambientale; in questa classificazione sono comprese anche le opere di tutela idraulica del territorio esistenti e previste ai sensi del piano di bacino.);
- i servizi e le attrezzature di interesse collettivo (comprendono sia gli spazi pubblici ed in particolare quelli necessari ad ottemperare agli obblighi di legge in materia di standard urbanistici, evidenziati con un'apposita segnalazione; sia le principali dotazioni di parchi, con le reti di connessione e gli spazi verdi di connettività urbana prescritti dal regolamento di attuazione dell'art. 37 della Lr 1/05; sia gli spazi per servizi e attrezzature di interesse collettivo ma a gestione e proprietà privata; sia le attrezzature tecnologiche e di servizio alla produzione).

## 2.1.2. Il sistema infrastrutturale

### 2.1.2.a. Un "modello" per il sistema infrastrutturale territoriale

Le scelte operate dal PS e dai documenti successivamente elaborati, riepilogate nel Quadro conoscitivo (punto 1.3), sono state sviluppate e integrate in un "modello della circolazione territoriale", coerente con l'assetto urbanistico ipotizzato dal Regolamento Urbanistico.

Tale modello assume quattro obiettivi strettamente interconnessi:

- a) attivazione e valorizzazione del servizio ferroviario metropolitano e urbano, capace di migliorare le relazioni fra area urbana e territorio e di affiancare alcune delle maggiori polarità urbane; da questo obiettivo discendono le scelte di rafforzare il ruolo delle stazioni e delle fermate come poli di riferimento per la localizzazione di alcune grandi funzioni pubbliche e terziarie (nuovo ospedale, scuole, ospedale, zone industriali, attività direzionali e culturali, ecc.);
- b) costruzione/messa a punto di una rete di trasporto pubblico interna alla città, strettamente collegata alla rete ferroviaria ossia pensato, secondo l'impostazione assunta dal Pum, da un lato per alimentare il sistema ferroviario, dall'altro per consentire un'adeguata mobilità urbana con particolare riferimento ai servizi pubblici, in particolare scolastici; da questo obiettivo discendono la localizzazione di alcuni nuovi parcheggi scambiatori (via S. D'Acquisto, Pistoia sud) e la specializzazione di alcuni percorsi urbani dedicati da attrezzare per il trasporto pubblico e per le connessioni ciclopedonali sulla base delle indicazioni del Pum opportunamente integrate;
- c) razionalizzazione del sistema viario, ottenuta con una nuova gerarchia dei tracciati integrata negli insediamenti, tale da fluidificare la viabilità di scorrimento tangenziale e l'accessibilità alle attività produttive (vivaistiche e industriali) da un lato e dall'altro alleggerire i traffici di attraversamento impropri, migliorando la qualità di vita dei quartieri e dei borghi residenziali. In questo quadro compaiono due categorie di interventi:

- quattro nuove infrastrutture (la "strada dei vivai"; il prolungamento di via S. D'Acquisto; il by pass di Candeglia e il completamento della strada interquartiere a nord). Per queste ultime si dovrà, in sede di progettazione di dettaglio, verificare i tracciati e il loro inserimento ambientale e paesaggistico, in modo da assicurare sostenibilità delle opere infrastrutturali, minor consumo di suolo, e la massima integrazione possibile con l'assetto consolidato e con quello di previsione del territorio;

- e, assai più numerose, le opere di riordino della maglia esistente, con risoluzione di nodi critici di interconnessione.

Gran parte di questo sistema poggia sulla proposta di un nuovo casello autostradale ad est, in località Badia; su questo casello dovrà convergere non solo il traffico pesante dei vivai, incanalato sulla nuova strada prevista, ma anche il traffico industriale proveniente dalle zone produttive; la realizzazione di tale opera produrrà notevoli benefici nell'alleggerimento dei traffici che attualmente gravitano nel tratto sud della tangenziale;

- d) rafforzamento della rete "soft", delle connessioni che stanno a metà fra il campo delle infrastrutture e il sistema degli spazi pubblici, ossia del sistema ciclo-pedonale o della mobilità "lenta": modalità di trasporto che possono essere assai efficaci in gran parte del territorio di Pistoia caratterizzato da un'urbanizzazione diffusa e dalla presenza di percorsi di valenza storica e ambientale, che potrebbero essere in tal caso valorizzati.

Nell'insieme, queste opere derivano da una selezione/integrazione di interventi previsti dal PS, che tiene conto dei programmi e degli accordi presi con la Provincia, realizzabili o definibili ad un avanzato grado di elaborazione nel periodo di validità del RU, e sono composti secondo un disegno organico e correlato alle previsioni di trasformazione urbana.

Per quanto riguarda i tracciati, quelli viari sono articolati su tre livelli di rete distinti a seconda del diverso rapporto con gli insediamenti e del ruolo svolto nella gerarchia della circolazione:

1. rete primaria: composta dai principali assi di scorrimento; autostrada e tangenziale

(quest'ultima nella forma aperta a nord a "U"); queste infrastrutture si dispongono secondo un rapporto di relativa autonomia rispetto agli insediamenti (autostrada), o secondo il principio di alleggerire le aree urbane (tangenziale: ad esempio sostenendo i grandi complessi attrattori di traffico, come il centro commerciale Panorama, e quello previsto nella variante della "Porta sud", accessibili direttamente dall'infrastruttura, oppure sostenendo i maggiori parcheggi di scambio modale e di accesso alle aree centrali);

2. rete secondaria: composta da arterie di connessione del sistema insediativo territoriale alla città, di origine prevalentemente storica, sottoforma di boulevard alberati o viali extraurbani radiali che convergono sulla città antica; gli elementi di questa rete strutturano e danno accessibilità a distretti urbani o a borghi separati dalla città; seguendo l'indicazione del Piano provinciale, si fermano al quadrilatero tangenziale, con la correzione posta dallo studio Sintagma circa il lato settentrionale e giustificata fra l'altro dal diverso ruolo e carico di traffico rispetto agli altri lati; si propone pertanto di includere il quarto lato settentrionale in questo livello; ciò implica che questo lato venga trattato come un viale alberato secondo un rapporto di compatibilità con i tessuti residenziali in fregio;
3. rete interna urbana: composta dalle strade del tessuto urbano, strettamente integrate alla forma e alla struttura dei quartieri e dei borghi.

Un problema segnalato anche dal Pum si pone nelle interconnessioni fra le reti diverse: ad esempio il collegamento fra la prima e la seconda rete genera aree di cerniera che si dispongono sulle tre principali direzioni di ingresso alla città (a ovest, a sud e a est). Il Regolamento Urbanistico ha studiato soluzioni specifiche per le principali di queste aree (sull'esempio dello studio elaborato nel corso del 2006 per la "porta sud").

Lo studio Sintagma inoltre evidenzia come punti di crisi le connessioni con i diversi livelli di viabilità della tangenziale, come si è visto. Tra questi, il "modello" evidenzia il tratto fra via Fiorentina e via Erbosa come area problema prioritaria, anche in previsione delle trasformazioni previste. In questo caso l'ipotesi di parziale interrimento della tangenziale nel tratto intermedio fra via Bassa della Vergine e via Erbosa (prefigurata anche dal Piano Strutturale) potrà essere oggetto di approfondimenti successivi in relazione alla valutazione degli effetti derivanti dalla realizzazione degli interventi già programmati nell'area (completamento del by pass di via del Casello e rotonda su Via Erbosa): qui potrà essere valutata una programmazione di medio-lungo termine dell'intervento o la sua possibile eliminazione, in ragione del possibile declassamento a strada urbana di quartiere dello stesso tratto.

Altri punti di crisi sono a ovest (superamento della linea ferroviaria Porrettana) e ad est. Questi ultimi tuttavia potranno essere ridimensionati dal potenziamento dei trasporti pubblici. Le ipotesi di sviluppo del trasporto ferroviario metropolitano infatti confermano le scelte di alleggerire il traffico su strada sul capoluogo, servendo le attività dislocate lungo l'asta ferroviaria da Capostrada a S. Agostino, facendo assumere a questo tratto un ruolo di metrò urbano.

#### 2.1.2.b. Le infrastrutture proposte dal Regolamento Urbanistico

Rispetto a questo modello complessivo il Regolamento Urbanistico ha individuato alcuni interventi realizzabili nei cinque anni, completati dai criteri per la costruzione di una mobilità ciclabile e pedonale.

Circa il trasporto ferroviario metropolitano e urbano si ipotizzano i seguenti interventi:

- nuove fermate a S. Agostino e Capostrada con potenziamento del servizio tramite l'utilizzazione di un secondo binario sul tratto Stazione centrale-Capostrada per il servizio del futuro metrò-urbano (spazio già disponibile a fianco del binario esistente);

- una fermata a S. Agostino è proposta nella zona del ponte degli Armacani, prossima a S. Agostino 1, al torrente Brana ed alla futura area di riqualificazione urbanistica e ambientale del Dano. In questa ultima area si potranno in tal modo insediare funzioni di livello urbano e territoriale;
- un'altra fermata nella zona industriale di Sant'Agostino è prevista, a riconferma degli studi già svolti per il PRUSST, nei pressi dei cantieri comunali;
- parcheggi scambiatori nei pressi delle fermate.

Circa il sistema stradale:

- conferma del casello autostradale ad est nel punto di incrocio della strada dei vivai con l'autostrada; questa previsione, anche se non fosse realizzabile nei cinque anni, svolge comunque un ruolo strategico nel sistema infrastrutturale locale ed ha valore come vincolo e impegno dell'amministrazione nei confronti della Società Autostrade e della Regione Toscana;
- proposta di un tracciato della strada dei vivai e della viabilità connessa ristrutturando la viabilità esistente e completandola con nuovi tratti (secondo l'ipotesi di sostituire ad un unico "asse" stradale una serie di interventi localizzati di adeguamento della rete esistente, in futuro centrata sul nuovo casello autostradale, ma in grado di funzionare anche con gli accessi esistenti);
- riqualificazione della viabilità a sud (Via Guicciardini-Via Berni-rotonda di S. Agostino) con soluzione dei nodi e realizzazione del nuovo tratto di tangenziale sud (adeguamento di via Bonellina-Via del Casello-by pass via Fiorentina fino alla rotonda di S. Agostino); circa l'ipotesi di sottoattraversamento prevista dal Piano Strutturale, si ritiene che potrà esserne verificata l'opportunità dopo la messa a regime degli interventi citati in precedenza, in modo da permettere di valutare compiutamente gli effetti derivanti dalla realizzazione degli interventi già programmati in quest'area;
- completamento dello svincolo fra tangenziale e raccordo autostradale con rafforzamento del ponte e formazione di un viale di accesso dalla tangenziale alla città e all'area ex Breda;
- adeguamento del tratto viario esistente, fra il nuovo ospedale e la zona di Pontelungo, al fine di garantire un secondo accesso, di servizio, al nuovo presidio ospedaliero;
- riqualificazione di Via Fermi con ristrutturazione del nodo con la tangenziale;
- riqualificazione di viale Adua con strada alternativa (prolungamento Via S. d'Acquisto);
- completamento della strada nord, prescrivendo particolari verifiche per l'inserimento ambientale e paesaggistico del secondo e terzo stralcio, commisurate il suo rango di viabilità a servizio dei sistemi locali;
- conferma del tracciato della strada progettata dalla provincia di collegamento fra la tangenziale est e la SP24 Pistoia-Riola; anche in questo caso si prescrivono particolari verifiche e studi per un miglior inserimento ambientale e paesaggistico;
- sistema dei parcheggi scambiatori: potenziamento di via Cellini; creazione di nuovo parcheggio in prossimità dello svincolo ovest della tangenziale; creazione di parcheggi in prossimità delle nuove fermate del metrò urbano che potranno diventare dei poli intermodali (S. Agostino; Pistoia ovest; Capostrada; oltre a stazione centrale, già previsto nella variante sud).

Circa la mobilità ciclabile e pedonale, sono stati seguiti i seguenti criteri:

- costruzione di una rete ciclabile continua e integrata che, a partire dai tratti già realizzati, connetta i principali servizi urbani (ospedale; scuole; attrezzature sportive e parchi; etc.). Tale rete ha una configurazione diversa in relazione ai tratti urbani attraversati (parte in sede protetta e parte utilizzando la normale sezione stradale);
- la rete ciclo-pedonale interessa anche i centri della piana (es. Bonelle/Bottegone/Spazzavento, etc.) e i borghi collinari a est e a nord con

- recupero e valorizzazione di percorsi storici, panoramici, argini dei fiumi, etc.;
- riqualificazione dei percorsi che collegano i parcheggi scambiatori al centro città (sia ciclabili che pedonali) con creazione di nuovi laddove non presenti, al fine di migliorarne la fruibilità e renderne più attraente l'uso.

### 2.1.3. Il dimensionamento

#### 2.1.3.a Considerazioni generali sui fabbisogni

Il PS stabilisce che “non è necessaria la previsione di nuove quote insediative rispetto a quelle già previste dal Piano regolatore vigente. Detto piano infatti entrato in vigore appena nell'anno 1996 non solamente non è giunto all'esaurimento delle sue potenzialità espansive, ma riserva ancora la possibilità di realizzare discrete quote insediative, che erano state previste soprattutto negli ambiti collinari. Se si considera poi la presenza di un vasto patrimonio edilizio fortemente degradato, abbandonato o sottoutilizzato, consegue che la scelta progettuale di arrivare con il Piano Strutturale, in tale situazione demografica, alla saturazione delle previsioni già elaborate per il vigente Prg è pienamente coerente con l'obiettivo della legge regionale 5, più volte richiamato, di uno sviluppo sostenibile del territorio” (Relazione PS, pag. 27).

Il PS tratta il dimensionamento relativamente a quattro settori: residenza; attività produttive, standard urbanistici, e, in maniera più generale, attività commerciali; circa la residenza, individua una capacità complessiva di 1.510 alloggi; tale capacità dovrebbe essere ripartita in almeno due Regolamenti urbanistici, ossia su dieci anni.

Inoltre, le norme di attuazione del PS, nell'art. 109, consentono, previo approfondimento del quadro conoscitivo, una variazione del 5% del dimensionamento indicato. Il periodo trascorso dall'adozione del PS all'adozione del primo RU autorizza ad assumere integralmente il dimensionamento di 1.510 incrementato del 5%. Occorre aggiungere le seguenti considerazioni ulteriori:

- il trend demografico recente registra una sostanziale stasi con una piccola componente positiva dovuta al saldo migratorio che non genera particolari incrementi del fabbisogno di nuova edilizia abitativa (se non sul versante sociale) tenuto conto dello stock edilizio ancora libero o che sarà immesso a breve sul mercato; vedi paragrafo 1.1;
- ciò che evidenzia un fabbisogno non soddisfatto è la mobilità interna con la polverizzazione dei nuclei familiari e soprattutto la crescente richiesta, che non incontra risposta adeguata sul mercato, di alloggi a canone calmierato;
- nel periodo intercorso dall'approvazione del Prg ad oggi (i dieci anni di “bolla immobiliare”) si sono realizzati 1.600 alloggi di nuova edificazione e nelle principali aree di ristrutturazione/recupero (escludendo le zone B, ma comprese le varianti che hanno incrementato la capacità insediativa del Prg), originando uno stock disponibile che il mercato impiegherà ancora qualche anno ad assorbire (con le lacune circa l'edilizia sociale che si sono evidenziate); il Prg si è quindi attuato molto più velocemente di quanto ipotizzato; ne consegue in definitiva una ridottissima capacità di manovra del RU;
- circa gli altri fabbisogni stabiliti dal PS per analogia in relazione al residuo del Prg si hanno: 417.500 mq di superficie territoriale per attività produttive; attrezzature commerciali di diverso livello nell'area sud/ex Breda e nell'area est; 1.505.000 mq di spazi per standard. Mentre le previsioni realizzate dal Prg sono le seguenti: 110.000 mq di sup. utile per attività produttive; 47.000 mq di SU per attrezzature commerciali;
- è buona pratica che il RU individui alcuni interventi edilizi di riqualificazione urbana sulla base delle indicazioni del PS per le diverse UTOE anche per avviare una fase nuova di pianificazione secondo un disegno commisurato alla fase attuale e secondo nuovi criteri di bilanciamento fra spazi pubblici ed edilizia privata.

### 2.1.3.b Il dimensionamento residenziale

A partire dalla aliquota assegnata dal PS di 1510 alloggi, la stima della capacità residenziale del RU si definisce attraverso due passaggi.

Il primo consiste nel calcolo della capacità residua del PS mediante la sottrazione, alla capacità stabilita dal PS stesso: degli alloggi realizzati previsti dal Prg o in variante; delle realizzazioni in zone B; delle deruralizzazioni in zone E derivanti dal cambio di destinazione degli annessi agricoli; degli interventi previsti dal Prg o in variante, non realizzati, ma con iter avviato al 31/12/06.

Il secondo passaggio individua il dimensionamento vero e proprio che riutilizza parte delle aliquote succitate, ossia le parti non realizzate, ma con iter avviato; la capacità residua come calcolata sopra; l'incremento del 5% del totale.

Il risultato è un totale di 846 alloggi, come risulta dalle tabelle che seguono. E' da precisare che, in via convenzionale, si intende che ogni alloggio è equivalente, in termini parametrici, a 100 mq di SU.

**Dimensionamento residenziale del Regolamento Urbanistico**

Calcolo capacità residua PS		
	Alloggi	
Dimensionamento da PS		1510
	<i>a sottrarre</i>	
1) realizzazione in attuazione di PRG 2004-2006	478	
2) realizzazioni quantità in variante 2004-2006	48	
3) interventi con iter amministrativo avviato, in attuazione di PRG	308	
4) interventi con iter amministrativo avviato, quantità in variante	247	
5) realizzazioni in zone B 2004-2006	61	
6) mutamenti destinazione in zone E 2004-2006	153	
	Tot a sottrarre	1295
<b>Capacità residua PS</b>		<b>215</b>

Nota: Nel dimensionamento non si conteggiano i piani di recupero che non mutano la destinazione residenziale preesistente.

Fonti: 1,2,3,4: Indagine sullo stato di attuazione del Prg (tabelle 2.2.a e 2.2.b);  
5,6: Ufficio edilizia privata (da pratiche edilizie, in termini di Sul).

**Dimensionamento RU 2008-2012**

previsioni di PRG con iter avviato, non realizzate al 31/12/06	308
interventi in variante con iter avviato, non realizzati al 31/12/06	247
capacità residua PS	215
incremento 5% sul dimensionamento del PS (art. 109 Nta)	76
<b>Totale</b>	<b>846</b>

In definitiva la capacità di 850 alloggi è così ripartita:

- 560 derivanti da impegni precedenti assunti a seguito delle previsioni del vecchio Prg;
- 130 alloggi per residenza sociale (60 alloggi ad affitto convenzionato; 70 per edilizia sovvenzionata);
- 60 alloggi per interventi di edilizia privata;
- 75 alloggi per recupero di edilizia rurale;
- 25 alloggi per riserva.

Circa le localizzazioni residenziali il RU ha individuato sette ambiti di riqualificazione urbana di valore strategico nei quali è stata inserita una quota di residenze, a volte assieme ad un mix di destinazioni terziarie e direzionali qualificate, attrezzature ricettive, per la cultura ed il loisir, in combinazioni diverse a seconda dei casi, vista la diversa natura dei luoghi sotto indicati, e tenendo conto delle possibilità di perequare o di compensare i diritti edificatori. Oltre a questa aree di maggior importanza sono stati individuati altri ambiti di trasformazione minori.

Le aree sono state selezionate tenendo conto della necessità di opere pubbliche, dei programmi avviati dal comune e delle indicazioni della legge regionale di non intaccare nuovo suolo, se non dopo aver dimostrato che non è possibile localizzare i fabbisogni edilizi all'interno di aree già urbanizzate.

Per questi come per gli altri interventi sono state definite nuove regole in grado di realizzare adeguate quantità di standard e di edilizia sociale, secondo i criteri precisati successivamente.

Tabella localizzazione nuovi interventi residenziali

Scheda norma	Nome	UTOE	Sub-ambito
ACT 01	Casenuove di Masiano (AES)	5	5a
ACT 02	Ramini	5	5a
ACT 04	Via Berni ex VVFF (AES)	6	6e
ACT 05	Ex telecom Nespolo	5	5c
ACT 06	Vicofaro -comparto A-	6	5a
ACT 09	Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti	6	6a/6b
ACT 11	Via Andreini	6	6f
ATP 01	Badia a Pacciana (AES)	5	5c
ATP 02	Chiazzano (AES)	5	5c
ATP 05	Ex scuole elementari Boario (AES)	6	6e
ATP 14	Molina di Gora (AES)	6	6b
ATP 15	Torbecchia (AES)	2	2a
ATP 16	Capostrada (AES)	6	6b
ATP 17	Magigas Chiesina Montalese (AES)	4	4a
ATP 18	Le Grazie (AES)	2	2c
ATP 19	Pracchia ex scuola	1	1b

### 2.1.3.c Il dimensionamento degli altri comparti

Circa le aree produttive va ricordato che il PS non prevede espansioni produttive importanti, se non quelle indicate per l'area di Case Nuove di Masiano e per S.Agostino 3. Peraltro esiste ancora una capacità residua, che viene confermata dal RU, derivante da PIP e PdL relativamente recenti e non ancora completati (Bottegone; Carabattole; Castel degli Agresti). Saranno poi ricollocate le quantità residue di Prg che secondo verifiche dell'amministrazione non potranno, per varie ragioni, trovare attuazione: si tratta di quelle mancate realizzazioni nei PIP localizzati nelle frazioni collinari o montane.

Il RU ha poi operato alcune scelte di fondo, finalizzate alla tutela ed al rafforzamento del tessuto produttivo locale, come peraltro richiesto anche dagli impegni assunti nel Protocollo d'intesa sottoscritto da Comune e Provincia nel 2005.

La prima è quella che conferma la destinazione produttiva di alcune grandi aree, oggi parzialmente utilizzate o dismesse, la cui localizzazione risulta compatibile con il contesto: si tratta ad esempio delle aree ex Permafex, ex Franchi, ex Martinelli, ex Texplisse e della ex Centrale del latte. Tale scelta permette di disporre di potenziali superfici produttive di una certa consistenza (dell'ordine di alcuni ettari), tali da garantire, insieme alle aree di nuovo impianto, una possibile crescita delle attività produttive nei prossimi anni. Inoltre la flessibilità della normativa permetterà l'insediamento di imprese sia di piccola che di media dimensione. L'altra scelta operata dal RU è quella volta a tutelare le destinazioni industriali e artigianali nella possibile competizione con attività più redditizie (quali quelle commerciali) che in passato ha generato situazioni di squilibrio nella gestione del comparto produttivo di S.Agostino. In questo caso la disciplina prevista per le aree produttive tenderà a limitare la destinazione commerciale, collocandola altresì in aree dove dovranno essere realizzate le necessarie dotazioni territoriali; anche tale indirizzo deriva dal protocollo citato, oltre che dal

PTC recentemente approvato, e mira a tutelare le attività industriali e artigianali.

Il RU opera un'ulteriore scelta per incrementare la capacità insediativa, ossia quella di riconvertire all'uso produttivo alcune aree, oggi di proprietà comunale, con destinazione a verde pubblico non attuata. Si tratta di aree localizzate nella zona industriale di S.Agostino, in qualche caso sovradimensionate o mal localizzate rispetto alle potenzialità, che potrebbero essere maggiormente valorizzate per usi produttivi o per servizi alle imprese. Da tali operazioni di riconversione è possibile derivare circa 16.500 mq di Sf, per una Su di oltre 9.000 mq (si vedano le ATP 07/08, di S.Agostino). Sempre in tale zona è possibile poi riconvertire parzialmente alcune aree per destinazioni produttive miste TP3, localizzate nella zona di S.Agostino 1, per una Sf di oltre 3.000 mq (ATP 12-13). A destinazione mista TP3 è anche la possibile riconversione della zona est dei cantieri comunali, con Sf di oltre 8.000 mq (ATP 6).

Tale operazione di riconversione, oltre a consentire la realizzazione di alcune opere pubbliche poste a carico dei privati attuatori (vedi schede) sarà accompagnata dalla rilocalizzazione degli standard necessari per la zona, che per gran parte saranno reperiti all'interno della ACT 08, zona nord di S. Agostino.

E' prevista inoltre una nuova area produttiva nella zona est di di S.Agostino 3 (ATP 09, via Castagnola) per oltre 11.000 mq di SU, che dovrà essere destinata in via prioritaria alla localizzazione di aziende di medio-grande dimensione.

Sono poi previste alcune zone per attrezzature logistiche (TP6) e per depositi (TP7) che in taluni casi confermano la presenza di attività esistenti, che potranno consolidarsi e in altre casi rendono possibile la delocalizzazione di attività non compatibili. Nuove aree a destinazione logistica sono localizzate all'interno della scheda ACT01 (Case Nuove di Masiano).

Sulla base di specifiche esigenze del settore autotrasporto potranno essere verificate ulteriori aree per la logistica, anche in prossimità dell'area dove è stata proposta in prima istanza la localizzazione dell'impianto Cdr, in ragione del previsto adeguamento della rete infrastrutturale legata al completamento verso nord della strada dei vivai.

Sempre in tema di attività produttive, e di servizi connessi, nelle aree produttive esistenti e in quelle di nuovo impianto (TP1/TP2/TP3) sarà sempre consentita la realizzazione di strutture dedicate alla ricerca e innovazione nei settori della produzione, al fine di sostenere le esigenze di crescita della competitività nei vari settori. Ciò potrà essere reso possibile creando sinergie tra istituzioni universitarie e di ricerca, istituzioni di governo nazionale, regionale e locale (compresa la Camera di Commercio) e settori imprenditoriali privati (categorie economiche e istituti di credito). Si tratta in questo caso di porre le condizioni per un nuovo sviluppo delle imprese ed una crescita della loro competitività, a vantaggio del territorio e delle sue peculiarità produttive, in grado anche di attivare la nascita di nuove imprese ad alto contenuto tecnologico.

Circa le aree commerciali, nello studio SincronPolis del 2006, si rileva una sottodotazione di strutture medie alimentari nella zona sud che in parte sarà superata dalla realizzazione della struttura prevista nella variante sud recentemente approvata.

Si tratta di operare per un riequilibrio della rete distributiva che coniughi l'obiettivo di migliorare gli impatti urbanistici sul piano dell'accessibilità e della densità, in rapporto agli insediamenti esistenti e futuri, con il miglioramento del servizio reso alla popolazione.

Infine, è da prendere atto dei pareri degli uffici regionali, così come delle prescrizioni del nuovo PIT, circa l'impossibilità, nella fase che precede l'adozione del nuovo RU, di trasformare serre e annessi agricoli in diverse destinazioni d'uso. D'altra parte, tale impossibilità permane anche dopo l'adozione. Infatti, le eventuali trasformazioni degli annessi agricoli successive all'adozione del RU, laddove valutate come compatibili dal punto di vista urbanistico e ambientale, dovrebbero essere computate ai fini del dimensionamento, andando a diminuire pertanto la capacità residua del RU. Si sottolinea tuttavia che nel caso di Pistoia tale capacità residua, rispetto al dimensionamento residenziale, risulta già computata negli interventi previsti dal RU.

## 2.1.4. Il progetto dei servizi e della città pubblica

### 2.1.4.a Le azioni strategiche

La strategia relativa a questo settore di intervento si articola nei seguenti punti principali:

- conferma/potenziamento delle grandi attrezzature in grado di elevare il rango della città (culturali, come la biblioteca e l'università nelle aree ex Breda, direzionali e congressuali, vedi programma nelle aree ex Breda, ecc.);
- sviluppo del settore turistico in termini di nuove attrezzature ricettive e di servizio di qualità, associando una politica di tutela e valorizzazione delle risorse locali storiche ed ambientali;
- formazione di un polo di attrezzature ludiche, per l'entertainment e sportive, rivolto soprattutto (ma non solo) al target dei giovani, in grado di rappresentare una nuova polarità di interesse territoriale (area ex Dano);
- creazione di un "parco della musica" nella villa e parco di Montesecco con servizi connessi (sale di registrazione e sperimentazione musicale; music-store; spazi museali e didattici; ecc.); entrambi i progetti indicati possono trovare fertile terreno nelle tradizioni e nelle vocazioni della città, ma anche nelle molteplici risorse legate alla musica ed allo sport già esistenti e possono essere messe in relazione alle prospettive di sviluppo di questi settori nell'area metropolitana, contribuendo a rafforzare la vocazione internazionale dell'annuale festival blues;
- potenziamento della rete di servizi e attrezzature minori (spazio per centro multiculturale; spazio per spettacoli viaggianti; sedi di attività culturali e ricreative nei centri di montagna; ecc.).

### 2.1.4.b Il disegno territoriale

Circa il disegno territoriale, si ritiene che si possa puntare a tre obiettivi:

- in primo luogo a mettere in forma l'idea della "cintura verde" di cui parla il PS ("mura verdi"); una struttura verde discontinua, ma interconnessa dove si alternano aree pubbliche e private, sottoposte ad una disciplina di uso collettivo (ad esempio attraversate da percorsi pubblici, o con attrezzature anche a gestione privata);
- in secondo luogo a rafforzare le polarità formatesi spontaneamente, riquilificandole e differenziandole l'una dall'altra, al fine di creare una rete di nuove centralità (proponendo, accanto alle aree richieste da una reale domanda, aree per funzioni e attività innovative nei campi della produzione, del vivaismo, della formazione, della cultura e del turismo). Tale rafforzamento parte dalle grandi attrezzature di cui la città è carente e che ha già iniziato a programmare: il decentramento dell'Università di Firenze lungo l'asse ferroviario è un passo importante in questa direzione che già si articola in diversi luoghi (la biblioteca, altri servizi istituzionali e culturali); associa il riuso di grandi contenitori dismessi o parzialmente utilizzati (come le ville Sbertoli, la villa di Montesecco, la Fortezza di S. Barbara; la ex chiesa di S. Lorenzo; la parte antica del Ceppo, aree dismesse attorno alla stazione ferroviaria), e viene esteso ai centri e ai borghi periurbani: ogni paese o frazione principale (es. Bonelle, Bottegone, Chiazano, ecc.) dovrà essere dotato di un "luogo centrale" (una piazza, un polo munito di attrezzature sportive e/o culturali, scolastiche, ecc.) da consolidare attraverso interventi di riqualificazione o da creare ex novo, in modo da costituire il riferimento dell'identità locale, e attorno al quale si potranno concentrare anche interventi privati di nuovi servizi; per questo lavoro minuzioso si terrà conto delle proposte emerse nei laboratori di progettazione partecipata, che hanno già messo a punto indicazioni precise, e che hanno avuto il valore aggiunto della condivisione degli abitanti; tali laboratori hanno interessato i centri della piana gravitanti su via Lucchese, Via Bonellina e Via Fiorentina, ma il metodo di lavoro potrà essere esteso anche ad altre realtà del territorio pistoiese;
- in terzo luogo a formare una rete di connessioni minute di tipo ambientale e fruitivo,

assumendo la connotazione di percorsi ciclopedonali, o di “corridoi ecologici”, (composti di fasce verdi anche private, dall’equipaggiamento arboreo del reticolo idrografico, percorsi, spazi aperti, ecc.) che ristabiliscano le relazioni fra la città, le frazioni e i borghi con i loro luoghi centrali da riqualificare, con i sistemi territoriali e le risorse storico-ambientali (le colline, il fiume, le ville e il patrimonio edilizio storico, i parchi, i giardini, le strade antiche).

Il disegno territoriale esposto è stato commisurato in buona parte al dimensionamento degli spazi pubblici per standard, ma non solo a questo. Possono essere infatti presi in considerazione, nell’ambito della strategia proposta, interventi anche privati o misti per realizzare alcune delle attrezzature elencate. Anche gli interventi per la salvaguardia dal rischio idraulico possono, in una certa misura, concorrere ad incrementare il patrimonio di aree accessibili di valore ambientale e naturalistico.

#### 2.1.4.c Il dimensionamento e l’attuazione

Circa gli spazi pubblici, per raggiungere le quantità minime stabilite dal PS (24/mq abitante) dovrebbero essere localizzati, in aggiunta alle attuali dotazioni e in ragione degli abitanti insediabili, per compensare il deficit pregresso e le insufficienze della recente crescita urbana, ulteriori 392.000 mq circa, da suddividere come segue: 234.000 mq per spazi di verde pubblico; 136.000 mq per parcheggi; 178.000 mq per attrezzature scolastiche. Le dotazioni per attrezzature di interesse collettivo (A.C.) risultano già oggi superiori alla dotazione minima per circa 156.000 mq, che vanno a compensare il dato complessivo. Tale obiettivo è computato tenendo conto del dimensionamento del RU e dei relativi abitanti potenzialmente insediabili (si veda il capitolo dedicato), e dovrà in parte essere posto a carico delle quote di crescita proposte, comprese quelle con iter avviato, mentre sarà posto a carico degli enti pubblici competenti l’onere delle infrastrutture e della parte non accollabile.

Le attrezzature che, oltre ai ragionamenti esposti sul mix di vincoli e di espropri relativamente alla “cintura verde”, possono essere realizzate da investimenti privati riguardano in particolare quelle nel settore turistico e direzionale, dell’entertainment (come il “lido” o il “parco della musica”) o con forme miste (Società di trasformazione urbana, project-financing, ecc.) come quelle relative a certe attrezzature culturali o di servizio alla produzione (il centro servizi) e all’università (ad esempio foresterie, residenze per categorie speciali, ecc.).

Infine, grazie ad una evoluzione delle pratiche progettuali degli uffici preposti alla tutela idraulica del territorio, certi interventi di messa in sicurezza concorreranno a realizzare spazi multifunzionali che potranno assumere anche valenza di spazi pubblici (percorsi, aree allagabili utilizzabili, nei periodi estivi, come parchi e zone ricreative, ecc.).

Le previsioni del RU sia a carico dei privati che a carico degli enti pubblici raggiungono e superano la prescrizione del PS come si vedrà nel paragrafo successivo.

Tuttavia, l’allineamento reale alla dotazione di standard di 24 mq/ab non potrà ragionevolmente compiersi nei cinque anni di attuazione del primo RU, dato che le carenze si sono formate in un periodo lungo e raggiungono ora la dimensione considerevole che si è visto (quasi 40 ha). Considerando che il primo RU dispone di una capacità insediativa limitata, e le attuali difficoltà finanziarie del comune, l’adeguamento reale degli standard avverrà in maniera graduale, ponendo a carico dei futuri RU un’aliquota del deficit da colmare; l’insieme dei dispositivi previsti per accollare la formazione della città pubblica alle trasformazioni private (perequazione, standard urbanistici) riducono i costi dell’attuazione del RU: attraverso queste operazioni il primo RU potrà realizzare una riduzione di tale deficit approssimativamente del 50%, a cui potranno aggiungersi le realizzazioni attuate direttamente attraverso il dispositivo dell’esproprio.

Ulteriori interventi saranno poi sostenuti dall’iniziativa pubblica, il cui ruolo sarà quello di guidare uno sviluppo equilibrato dei nuovi insediamenti, accompagnato da una crescita consistente delle nuove dotazioni territoriali.

I diversi tipi di interventi elencati (spazi pubblici per standard; interventi privati o misti; interventi di messa in sicurezza) possono combinarsi, come è indicato nel successivo paragrafo 2.6.

### 2.1.5 Verifica degli standard di progetto per UTOE e sub-ambiti

Rispetto all'attuale dotazione di standard, di cui si tratta al § 1.6.8., ed all'obiettivo posto dal Piano Strutturale di raggiungimento della quota minima di 24 mq/ab di spazi pubblici, è stata effettuata la verifica degli standard derivanti dalle nuove previsioni del RU. Si è trattato di quantificare da un lato gli abitanti equivalenti insediabili (assumendo il parametro convenzionale di 25 mq SU per abitante associato al parametro secondo il quale ogni alloggio considerato equivale a 100 mq di SU), localizzando i singoli interventi previsti all'interno delle rispettive UTOE (e sub-ambiti). E' stata poi effettuata la ricognizione sugli standard previsti nel RU, quantificando le singole categorie (verde pubblico, scuole, parcheggi, attrezzature comuni) all'interno delle stesse UTOE. Ne deriva la tabella riassuntiva che segue dove sono evidenziati i dati complessivi e i dati distinti per categoria e sub-ambito, distinguendo la situazione esistente dal progetto.

E' da precisare che il riferimento per il calcolo degli abitanti insediabili prende in considerazione i dati elaborati nella tabella che confronta i dati del censimento 2001 con i residenti all'anagrafe comunale al 30.06.2006 (90.308), ripartiti per UTOE e sub-ambiti. A partire da tale dato il calcolo degli abitanti equivalenti insediabili ha tenuto conto sia delle previsioni inserite ex novo nel RU, sia degli interventi che, pur derivanti dal PRG previgente, il RU ha confermato e che al 2006 non risultavano ancora convenzionati. Sono stati poi considerati gli abitanti equivalenti derivanti da piani attuativi già convenzionati, ma che, non risultando conclusi al 2006 (in molti casi sono tuttora in corso), devono essere considerati come aggiuntivi rispetto al dato anagrafico di partenza considerato, che indica gli abitanti effettivamente residenti al 2006. Dalla lettura di questi dati emergono complessivamente 5.167 abitanti equivalenti, che si vanno ad aggiungere ai 90.308 residenti al 30.06.2006, portando gli abitanti virtuali a 95.475 unità.

La normativa regionale richiede che la verifica sia effettuata, oltre che a livello comunale, anche per singola UTOE, ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi richiesti. In questo caso emergono i seguenti dati:

- a livello comunale, il RU prevede una dotazione di standard per complessivi 2.863.350 mq che, rapportati ai 95.475 abitanti equivalenti, porta la quantità di standard a 29,99 mq/ab;
- a livello di singole UTOE il requisito minimo di 24 mq/ab risulta sempre raggiunto, con valori che variano dai 69,49 mq/ab della UTOE 1 della montagna ai 24,79 mq/ab della UTOE 2, "collina centrale". Nelle UTOE di pianura si registra che la n. 6 "città", raggiunge i 27,25 mq/ab mentre la n. 5 "pianura produttiva" raggiunge i 37,36 mq/ab;
- riguardo ai singoli sub-ambiti lo standard minimo dei 24 mq/ab è sempre raggiunto, fatta eccezione per il sub-ambito relativo al centro storico che raggiunge i 18,06 mq/ab, risultando comunque superiore ai minimi di legge previsti dal DM 1444/68.

Una verifica ulteriore è stata svolta sulla dotazione di opere di urbanizzazione delle aree di trasformazione più importanti, anche di quelle non localizzate, come potrebbero essere le trasformazioni e gli interventi su edifici in aree agricole.

Si tratta di una verifica, richiesta dalla legislazione regionale, notoriamente di difficile attuazione data la difficoltà di reperire informazioni utili per la pianificazione da soggetti non abilitati a questo compito.

Sono state promosse riunioni con i gestori delle reti nella primavera del 2009 alle quali hanno partecipato i principali soggetti (Toscana Energia, Telecom Italia, Azienda USL n.3, Arpat, Publiambiente, Consorzio Ombrone), ad eccezione di Publiacqua, che non si è presentata, ma che ha inviato successivamente un parere favorevole.

I verbali delle riunioni testimoniano la verifica compiuta con esito positivo sulle aree di frangia del Piano Strutturale, entro le quali il Regolamento Urbanistico ha collocato le principali aree di trasformazione. Sono state fatte anche alcune raccomandazioni che il RU ha fatto proprie, in particolare sulla necessità di applicare principi di bioarchitettura, l'attenzione all'attività vivaistica e all'uso massivo della vasetteria, la necessità di localizzare, ai fini di una più corretta gestione del ciclo dei rifiuti, una nuova area per l'impianto Cdr, allo scopo di poter finalmente dismettere l'impianto Dano.

Per una verifica più dettagliata e specifica le norme del RU rinviano al livello dei piani attuativi o disciplinano le condizioni alle quali altri interventi possono essere presentati (ossia l'obbligo di disporre in vicinanza dell'intervento di adeguate infrastrutture e dell'impegno a provvedere a spese del richiedente ai necessari collegamenti).

**Riepilogo standard esistenti, di progetto e complessivi (ex D.M. 1444/68)**

UTOE	sub-ambito	denominazione	Verde pubblico superficie (mq) standard (mq/ab)		Scuole (obbligo, infanzia, nido) superficie (mq) standard (mq/ab)		Parcheggi superficie (mq) standard (mq/ab)		Attrezzature di int. comune (A.C.) superficie (mq) standard (mq/ab)		abitanti [tot]	incremento abitanti	abitanti complessivi	standard complessivo per sub-ambito superficie (mq) standard (mq/ab)		standard complessivo per UTOE superficie (mq) standard (mq/ab)	
			esistente	di progetto	esistente	di progetto	esistente	di progetto	esistente	di progetto				superficie (mq)	standard (mq/ab)	superficie (mq)	standard (mq/ab)
1 montagna	1a	Valle del Reno	44.909	4.717	49.626	2.457	2.932	18.144	13.252	1.657	1.657	1.657	1.657	86.411	149.748	52.15	69.49
	1b	Valle dell'Orsogna	12.598	22.850	35.408	0	0	3.778	7.679	415	415	415	415	46.855	107.74	17.74	107.74
	1c	Valle della Limentra	9.518	3.409	12.927	0	0	2.105	1.440	63	63	63	63	16.472	261.46	16.472	261.46
2 collina centrale	2a	Tonbecchia - Acigliano	1.700	2.144	3.844	2.431	0	3.055	2.794	1.643	1.643	1.643	1.643	12.124	346.038	12.124	346.038
	2b	Campiglio-Piazza Sampoli-Cello	37.426	9.556	46.984	2.234	0	12.256	1.666	472	2.426	2.426	2.426	63.612	24.79	63.612	24.79
	2c	Le Grazie-San Felice	8.418	3.443	11.861	2.815	0	8.671	10.564	2.559	2.559	2.559	2.559	34.111	17.965	34.111	17.965
	2d	Valle dell'Ombione	12.252	14.679	26.931	751	0	4.656	13.078	1.422	1.422	1.422	1.422	47.354	43.08	47.354	43.08
	2e	Valle della Brana	35.418	22.923	58.341	2.548	0	3.201	34.778	2.155	2.024	2.024	2.024	101.933	20.78	101.933	20.78
	2f	Signorino-Corazzi	6.376	0	6.376	0	0	10.566	755	0	417	417	417	17.965	17.965	17.965	17.965
	2g	Valle della Bure di Baggio	13.282	346	13.628	1.257	0	3.456	8.139	1.235	1.336	1.336	1.336	27.736	41.883	27.736	41.883
	2h	Valle della Bure di Santomoro	25.896	1.092	26.988	574	0	4.461	9.860	1.966	1.966	1.966	1.966	21.09	120.511	21.09	120.511
3	cerniera collinare ovest	27.054	20.594	47.648	34.564	0	34.564	18.916	22.548	4.394	4.394	4.394	120.511	27.43	120.511	27.43	
4	cerniera collinare est	28.200	22.789	50.989	11.079	0	11.079	11.574	14.902	2.304	2.304	2.304	87.944	36.33	87.944	36.33	
5 pianura produttiva	5a	Via Bonellina e Via Montalbano	73.129	50.933	124.062	8.501	6.830	26.854	24.208	2.459	4.976	4.976	4.976	192.914	674.066	192.914	674.066
	5b	Via Fiorantina	61.820	64.884	126.704	25.294	2.648	27.942	17.757	4.812	6.632	6.632	6.632	196.331	37.36	196.331	37.36
	5c	Via Pratese	106.609	57.673	164.282	6.655	2.836	57.885	45.570	7.612	5.396	5.396	5.396	254.841	51.39	254.841	51.39
	6a	Area ovest	66.774	54.409	120.183	24.637	5.865	49.620	29.204	0	10.247	10.247	10.247	229.529	1.456.023	229.529	1.456.023
	6b	Area nord-ovest	156.434	21.351	177.785	32.490	601	42.880	30.298	0	8.953	8.953	8.953	263.954	27.25	263.954	27.25
6 città	6c	Area nord-est	99.002	63.861	162.863	31.547	11.437	35.332	30.807	0	9.458	9.458	9.458	271.965	31.72	271.965	31.72
	6d	Area est	44.880	38.720	83.600	0	0	3.6	13.417	0	1.561	1.561	1.561	132.877	24.92	132.877	24.92
	6e	Area sud-est	36.538	93.861	130.459	12.584	1.790	38.048	10.721	2.927	7.644	7.644	7.644	191.450	25.05	191.450	25.05
	6f	Area sud-ovest	53.336	4.931	58.267	14.073	36.509	46.968	7.551	30.133	4.606	4.606	4.606	183.152	32.73	183.152	32.73
	CS	centro storico			84.206			3.676	0	49.765	9.546	9.546	9.546	182.285	18.06	182.285	18.06
	Totale comunale di progetto			1.583.216	1.171	3.225.587	451.393	456.174	456.174	4.8	90.308	90.308	90.308	2.853.350	29.39	2.853.350	29.39
standard richiesto			1.288.913	135	425.638	425.638	354.169	35	238.688	35	35	35	2.291.400	24.00	2.291.400	24.00	

## 2.1.6. La disciplina del patrimonio edilizio esistente

La legge regionale 1/2005 dispone che il Regolamento Urbanistico sia suddiviso in due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

Inoltre, la legge attribuisce una preponderante importanza alla prima parte, che ha valore a tempo indeterminato, e definisce le modalità con le quali il Regolamento Urbanistico deve sviluppare il quadro conoscitivo e le indicazioni progettuali.

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente può essere riferita a due grossi campi: il primo riguarda la disciplina del patrimonio storico extraurbano (circa 13.000 unità edilizie); il secondo riguarda la disciplina dell'edilizia post-bellica, sempre extraurbano.

### 2.1.6.a La disciplina dell'edilizia storica extraurbano

A seguito delle indagini svolte si può pensare di utilizzare categorie di intervento analoghe ma non identiche a quelle previste per il centro storico con l'avvertenza che per evitare problemi si è preferito regolare il rapporto fra le due normative (per il centro storico e per il patrimonio esterno), distinguendo i due campi di applicazione.

Anche se vi sono inevitabili differenze fra le due normative (per la città storica e per il patrimonio edilizio storico esterno), stante le differenze molteplici, il metodo seguito è lo stesso, basato sulla classificazione tipologica e sul "restauro".

Infatti, dopo che le modificazioni legislative hanno dato della "ristrutturazione edilizia" una definizione molto ampia, tanto da arrivare fino alla demolizione, eliminando praticamente quella categoria di intervento intermedia fra tutela e trasformazione, si è modificata la definizione della categoria di restauro, in modo da trasferire quella categoria intermedia in una sotto-classe di restauro. Pertanto, mentre nel centro storico esiste un'unica categoria di "restauro" e ripristino, al di fuori il restauro è articolato in tre classi distinte a seconda dei caratteri da salvaguardare. In questo modo nella categoria del restauro, oltre ad essere compresa la nozione classica (quella dell'intervento scientifico), è inclusa anche una versione "leggera" di ristrutturazione edilizia che non può più essere applicata con questa denominazione a causa delle modifiche legislative di cui si è detto.

In definitiva le tre classi del restauro sono: restauro scientifico (con gli obiettivi del restauro filologico, interessa i complessi monumentali); restauro tipologico (con l'obiettivo della conservazione dei caratteri tipologici e la possibilità di un linguaggio in parte moderno; interessa edifici alterati nei caratteri tipologici); restauro morfologico (con l'obiettivo della conservazione dei caratteri morfologici e la possibilità di usare moderne tecnologie compatibili; interessa edifici alterati nei caratteri morfologici).

Il restauro si attua con DIA, salvo i casi nei quali è previsto un aumento di unità immobiliari o cambio di destinazione (soggetti a permesso di costruire) o casi specifici disciplinati nelle norme. In questi casi comunque si è preferito snellire le procedure, utilizzando per quanto possibile il permesso di costruire convenzionato, rispetto al piano di recupero, che è stato limitato ai casi più complessi di intervento.

In ogni caso sono individuate le cosiddette invarianti tipo-morfologiche ossia gli elementi della tipologie edilizie da salvaguardare o, dove possibile, da ripristinare (sia dei tipi urbani che di quelli extraurbani).

La ristrutturazione è stata articolata in più sottocategorie che tengono conto anche del contesto dei tessuti in cui l'edificio si viene a collocare: ci sembra importante che il regolamento preveda norme che salvaguardino l'unitarietà dell'aggregazioni, i loro caratteri morfologici e i contenuti tipologici con l'obiettivo di conservare e in alcuni casi riformulare in maniera omogenea l'ambiente urbano e la sua qualità. In questo senso si dovranno studiare forme di incentivazione per facilitare operazioni che, in singoli interventi con demolizioni e ricostruzioni anche di limitati brani di tessuto, diano un nuovo equilibrio all'ambiente cercando di recuperare quello preesistente: per alcuni aggregati potrebbero essere impiegati utilmente i Programmi Integrati di Intervento previsti nel Piano Strutturale.

Importanti sono alcuni criteri operativi presenti nelle schede delle Unità Territoriali Organiche

Elementari redatte per il Piano Strutturale in cui si evidenziano criteri guida per il Regolamento Urbanistico quali:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) la conservazione tipologico-formale delle architetture storiche;
- c) il mantenimento e il ripristino dei materiali, degli elementi e dei caratteri costitutivi dell'edilizia storica;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi sfrangiati e il territorio agricolo circostante;
- e) il risanamento e riconversione di aree dismesse e/o degradate;
- f) la riqualificazione degli insediamenti residenziali.

Il Regolamento Urbanistico ha tenuto conto anche degli indirizzi di cui agli articoli 75 e 76 delle NTA del Piano Strutturale, quali la previsione di parcheggi pertinenziali per ogni nucleo, la ricucitura ed il completamento degli aggregati con spazi verdi e con una nuova edificazione e l'incentivazione all'impianto di attività, compatibili con la residenza, negli aggregati più periferici così da ridurre la pesante mobilità infrastrutturale del territorio comunale.

#### 2.1.6.b La disciplina dell'edilizia di recente formazione

Il secondo campo di gestione dell'edilizia esistente riguarda le aree edificate post-belliche. Sono aree che occupano una parte consistente dell'edificato e spesso sono bisognose di riqualificazione.

La classificazione ha utilizzato due tipi di parametri:

- da un lato quello della qualità dell'edilizia;
- dall'altro quello delle problematiche urbanistiche.

Così i tessuti residenziali sono suddivisi tra tipologie di insediamento da conservare nei caratteri urbanistici (ad esempio certi insediamenti di case basse postbelliche o insediamenti pianificati) definiti "consolidati" e quelli non pianificati o dalla struttura insoddisfacente definiti "da riordinare". Per ambedue sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione; per i secondi sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica nell'ambito di progetti urbanistici di recupero per i quali gli studi preliminari forniscono qualche orientamento.

Circa i problemi urbanistici, possono essere individuate tre classi: tessuti carenti di opere di urbanizzazione e servizi, ma strutturati su tipi edilizi adeguati; tessuti stabili dotati di opere di urbanizzazione adeguate; aree degradate o segnate da particolari problemi (isolamento, congestione da traffico, basso livello qualitativo dell'edilizia, ecc.). Ogni tipo di tessuto o di area richiede interventi diversi e specifici.

Anche per i tessuti non residenziali è stata eseguita una classificazione sulla base dei risultati delle indagini sulle aree di degrado (si veda il capitolo sulle aree produttive).

## 2.1.7 La disciplina delle trasformazioni dell'assetto insediativo

### 2.1.7.a Obiettivi e regole

Le aree di ristrutturazione urbanistica previste dal RU perseguono i seguenti obiettivi:

- elevare la dotazione di standard nelle aree urbane, istituendo con gli interventi più significativi nuove località centrali in aree sottodotate;
- riqualificare aree degradate già urbanizzate, o al margine di aree urbanizzate, evitando di investire aree agricole;
- istituire temi di scala territoriale ponendo in relazione interventi e operazioni anche separate ma connesse fra loro da sistemi di circolazione o da complementarità funzionale. In questo modo, nonostante le aree interessate dal RU siano poco numerose e per lo più di modeste dimensioni, si cerca di implicare nella riqualificazione aree più ampie di quelle direttamente investite.

Tali aree sono sottoposte ad una disciplina approfondita che segue i seguenti criteri:

- l'assetto urbanistico è stabilito da una zonizzazione molto dettagliata, che in genere (salvo le aree molto piccole e omogenee) distingue gli spazi viari, le attrezzature e gli spazi pubblici, le parti costruite private con le loro aree di pertinenza e le aree di verde privato;
- i servizi e lo spazio pubblico rappresentano il principale criterio compositivo: gli spazi pubblici esistenti e di progetto sono il fulcro della composizione urbana, il "cuore" del disegno di piano sono quasi sempre una piazza, un giardino, un parco, la scuola, o altri servizi, sui quali si affacciano gli edifici residenziali o adibiti ad altre funzioni;
- il dimensionamento degli spazi pubblici osserva regole omogenee (illustrate nel capitolo successivo sulla perequazione);
- le aree strategiche di maggior importanza sono valorizzate da un "disegno" più preciso; al riguardo si richiama quanto già illustrato a proposito degli approfondimenti progettuali distinti in "schemi direttori" e "schede progettuali" allegati al RU.  
E' da notare che questa caratteristica del RU (affiancare al piano generale indicazioni di dettaglio quasi da piano particolareggiato) corrisponde ad un metodo ormai diffuso fra i piani recenti, per effetto del quale prima si studiano le proposte e poi si mette a punto la normativa e la suddivisione del territorio in zone. Non si è ritenuto opportuno effettuare tali approfondimenti:
- nei numerosi casi nei quali esistono iniziative avviate sulla base del Prg precedente (con progetti già presentati, discussi, vagliati anche se con criteri non omogenei a quelli seguiti dal RU);
- nei casi nei quali le dimensioni sono molto ridotte, omogenee quanto a destinazione, prive di particolari problemi, o nei casi nei quali la situazione dal punto di vista attuativo non è abbastanza matura, ma la proprietà dell'area è pubblica; in questi casi comunque si sono applicate le regole generali del RU.

### 2.1.7.b Articolazione delle norme di attuazione

Le Norme di attuazione sono costruite in modo da ottemperare alle disposizioni del Piano Strutturale, alle nuove disposizioni sia della lr n. 1/2005 e alle norme successivamente emanate a livello regionale o nazionale (PIT, Piano casa, regolamenti di attuazione della lr 1/2005 ecc.).

Sono suddivise in 6 Titoli a loro volta suddivisi in Capi.

Il primo titolo contiene disposizioni generali relativamente a:

- principi, procedure e strumenti (in particolare si introducono le definizioni di schema direttore e scheda norma, si suggeriscono i piani di settore, si introduce, a fianco dei piani attuativi, un nuovo strumento, lo “schema di inquadramento urbanistico” per stimolare una progettazione contestualizzata nei casi più semplici con un iter amministrativo semplificato; si disciplina l’impiego dell’”avviso pubblico”);
- spazi pubblici e opere di urbanizzazione (ossia al principale obiettivo del Regolamento Urbanistico, con la definizione degli standard e delle procedure di perequazione);
- le categorie di intervento edilizio (in particolare si definiscono le categorie di restauro di cui si è detto e le disposizioni per la riqualificazione energetica degli edifici utilizzano le norme già assunte dal Regolamento edilizio).

Il secondo titolo tratta la disciplina degli insediamenti distinti in 3 Capi:

- insediamenti esistenti (come prescritto dall’art. 55 della Lr 1/2005): riguarda la disciplina dei tessuti e degli insediamenti di ogni genere con particolare attenzione ai tessuti di tipo storico (definizioni, frazionamento immobiliare, vari tipi di borghi e tessuti storici; definizione delle “invarianti tipomorfologiche” ai sensi del PS per le aree urbane ed extraurbane) e alle aree a destinazione turistico ricettiva che sono disciplinate a seguito dell’indagine specifica e in funzione di un rafforzamento del settore. Una Tabella riporta il Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente;
- insediamenti di nuova formazione previsti dal RU, ossia gli insediamenti compresi negli “ambiti di trasformazione” ACT e ATP già illustrati e degli insediamenti di nuovo impianto non compresi in tali ambiti distinti per funzione (industriali e artigianali, misti, attrezzature logistiche, commerciali, a destinazione turistico-ricettiva, direzionale);
- parcheggi e infrastrutture: questo capo disciplina in particolare il dimensionamento degli standard a parcheggio nei diversi tipi (pubblici, pertinenziali, di relazione) e in funzione delle diverse destinazioni d’uso delle aree, nonché le modalità di attuazione delle infrastrutture, dei percorsi pedonali e delle fasce di rispetto introducendo i principi di un’impostazione urbanistica e paesaggistica nella progettazione esecutiva dei manufatti.

Il terzo titolo tratta il territorio aperto: rurale e forestale. Le norme relative a questa parte del territorio comunale in conformità alle nuove prescrizioni introdotte con i Regolamenti di attuazione e col PIT puntano da un lato a collegare le trasformazioni edilizie al territorio agricolo e forestale, dall’altro a introdurre una disciplina specifica per le trasformazioni colturali, trattandole dal punto di vista del paesaggio. Si tratta di un titolo particolarmente corposo in buona parte discusso con i soggetti sociali interessati in ambito provinciale e suddiviso in quattro capi relativi rispettivamente a:

- principi e norme comuni e generali: dove si disciplinano gli impianti a vasetteria esistenti fuori delle zone riservate; si definisce il PMAA in riferimento alle particolari condizioni del territorio pistoiense; si disciplinano gli annessi rurali e le nuove abitazioni rurali; i diversi tipi di intervento sull’edilizia esistente e l’”ospitalità alberghiera in spazi aperti”;
- aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, suddivise come sarà illustrato in dettaglio in seguito fra aree agricole specializzate di pianura; multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica; tradizionali di collina e di montagna; terrazzamenti collinari con valenza paesaggistica;
- ambiti forestali di boschi e radure, dove si disciplinano i diversi tipi di intervento con particolare attenzione al recupero ambientale e alla valorizzazione compatibile dell’edilizia esistente;
- aree a destinazione speciale dove si disciplinano le aree multifunzionali con valenza ambientale ossia quelle aree che combinano la destinazione agricole con vincoli ambientali predeterminati; le aree esistenti per la commercializzazione dei prodotti

agricoli e le aree per bacini idrici dove si applicano le disposizioni di integrazione fra i vincoli del piano di bacino e le possibilità di un prudente uso per tempo libero e per coltivazione.

Il quarto titolo riguarda parchi, attrezzature e servizi di interesse collettivo ossia le zone destinate a servizi pubblici e collettivi come articolate nella legenda. Le norme rinviano in genere alla legislazione specifica nei diversi settori (scolastico, sanitario, a verde territoriale o locale ecc.) precisando le modalità di attuazione delle previsioni.

Il titolo quinto tratta delle condizioni di fragilità ambientale e delle conseguenti limitazioni ad ogni trasformazione del territorio comunale, fino a definirne la fattibilità. Nella normativa infatti, per ciascun tipo di rischio ambientale, sono riportate alcune matrici che mettono in relazione il tipo di intervento di trasformazione del territorio, se di modesto impatto o meno, e la zona urbanistica, ove l'intervento di trasformazione ricade, con le diverse classi di pericolosità (geomorfologica, idraulica e sismica).

La classe di pericolosità di ciascuna area d'intervento è deducibile dalle cartografie allegate al quadro conoscitivo: la Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale; le Cartografie di cui al DPCM 06/05/2005, così come aggiornate dal successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno; la Carta della Pericolosità per fattori Geologici di supporto al Piano Strutturale del Comune di Pistoia. La fattibilità di ciascun intervento si deduce pertanto dalle matrici ed è riconducibile a quattro classi diverse: Fattibilità F1, la fattibilità senza particolari limitazioni; Fattibilità F2, la fattibilità con normali vincoli; Fattibilità F3, la fattibilità condizionata, Fattibilità F4, la fattibilità limitata. Occorre poi aggiungere che il Regolamento Urbanistico, all'interno della Relazione geologico-tecnica, idraulica, sismica, per le trasformazioni del territorio ricomprese all'interno delle aree di trasformazione ACT e ATP, riporta i risultati delle specifiche verifiche di fattibilità.

Il titolo sesto contiene le disposizioni particolari: le previsioni confermate del vecchio PRG (denominate AT come si è visto) convenzionate, non convenzionate e gli strumenti urbanistici di tipo generale già assunti (quali il piano della Città Storica); le deroghe in favore delle persone portatrici di handicap gravi (in attuazione della legislazione vigente); i poteri di deroga, le varianti possibili al RU, le misure di salvaguardia e la disciplina delle cosiddette "aree non pianificate" (ossia quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria), gli immobili esistenti in contrasto con la disciplina del Regolamento Urbanistico e le norme di urbanistica commerciale. Sono inoltre allegate sia la legenda che il quadro d'unione delle tavole grafiche di progetto.

#### 2.1.7.c La perequazione

Il dispositivo della perequazione urbanistica introdotto nel RU si articola come segue.

##### Definizione e obiettivi

La perequazione urbanistica è il dispositivo attuativo delle trasformazioni urbanistiche finalizzato alla realizzazione delle previsioni in modo indipendente dalla proprietà dei suoli mediante: l' equa distribuzione delle quantità edificatorie per tutte le proprietà immobiliari; la loro localizzazione secondo criteri di efficienza urbanistica; la formazione, mediante cessione su base convenzionale, di un patrimonio pubblico di aree per scopi di interesse collettivo.

##### Campo di applicazione

La perequazione urbanistica è applicata negli ambiti di trasformazione complessa (ATC), ad eccezione degli ambiti di trasformazione complessa di esclusiva iniziativa pubblica.

## Principio

A tutti i suoli ricompresi nel perimetro delle ACT è attribuita una capacità edificatoria, indifferente rispetto alle destinazioni d'uso prescritte, e commisurata alle condizioni di diritto e di fatto in cui essi si trovano.

Per ciascun ACT sono stabilite le aree su cui viene concentrata la capacità edificatoria complessiva (dette aree riceventi). Tutte le aree rimanenti (dette aree cedenti), trasferiscono la propria capacità edificatoria nelle aree riceventi e sono cedute a titolo gratuito alla proprietà comunale attraverso specifica convenzione urbanistica con la quale sono stabiliti gli impegni dei soggetti partecipanti, le cessioni delle aree necessarie per viabilità e standard, le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere e le sanzioni in caso di inadempienza.

Sulla base di questo meccanismo la destinazione finale del suolo è tripartita come segue:

- 1) parte riservata al privato (sono le aree riceventi)
- 2) standard
- 3) extra standard (sono le aree cedenti)

## Indice convenzionale di edificabilità e classificazione dei suoli

A tutti i suoli ricadenti negli ATC è attribuito un indice convenzionale di edificabilità (ICE) in funzione della classe di suolo (stato di fatto) e tenuto conto della destinazione urbanistica assegnata al terreno dal previgente Prg (stato di diritto). Per ICE si intende il rapporto fra la SU edificabile massima a destinazione residenziale e/o terziaria e la superficie territoriale del suolo relativo.

Le classi di suolo definite in ragione dello stato di fatto sono due: il territorio periurbano (TPU) e quello urbano-marginale (TUM). Nella prima classe rientrano le aree ai limiti delle zone urbanizzate che presentano ancora una limitata vocazione agricola, mentre nella seconda classe si annoverano le aree dismesse o comunque degradate, le zone occupate da attrezzature pubbliche in disuso, i relitti agricoli totalmente interclusi dalle urbanizzazioni che hanno perso l'originaria vocazione rurale. L'indice territoriale assegnato in relazione alla classe di suolo viene poi successivamente corretto in funzione dello stato di diritto sancito dal Prg previgente al RU.

### Schema determinazione ICE

classe di suolo (stato di fatto)	Indice territoriale di edificabilità relativo alla classe di suolo [mq/mq]	Correzione dell'indice in funzione dello stato di diritto (ex PRG)		
		aree a destinazione pubblica/imp tecnici	aree a destinazione privata non edif. (agricole, ecc)	aree a destinazione privata edificabili
territorio peri-urbano TPU	0,13 mq/mq	-20%	---	+20%
territorio urbano marginale TUM	0,19 mq/mq	-20%	---	+20%

## Conversione dell' edificabilità convenzionale

La quantità edificatoria consentita dall'ICE è espressa convenzionalmente in SU a destinazione residenziale e/o terziaria. Per destinazioni diverse dalla residenza e/o funzioni terziarie sono stabiliti i seguenti parametri di conversione:

#### Parametri di conversione della SU generata dall' ICE

1 mq di SU corrisponde a:	destinazione
1,0 mq	di SU per residenza, direzionale, piccole str. vendita
1,45 mq	di SU per attività produttive TP1
1,20 mq	di SU per attività produttive TP3
1,4 mq	di SU per attività logistiche TP6
1,00 mq	di SU per alberghi e ristoranti

#### Comparto perequativo

Il trasferimento della capacità edificatoria, derivante dalle aree cedenti, può avvenire previa formazione di un comparto edificatorio perequativo coincidente con l'ATC. Tale comparto dovrà disciplinare il legame tra le aree che possono "cedere" capacità edificatoria e le aree di trasformazione che possono "ricevere" capacità edificatoria. L'operazione di trasferimento è sancita dalla convenzione che definisce, da un lato, il deposito della capacità edificatoria nelle aree riceventi, e dall'altro, il passaggio al patrimonio del Comune delle aree cedenti capacità edificatoria. A tal fine la convenzione dovrà contenere l'apposito piano di ricomposizione fondiaria, di cui all'art. 16 comma 4, del regolamento regionale n. 3 del 09/02/07.

#### Attuazione per sub-comparti

Nella scheda norma di ciascuna ACT è indicato se l'intervento deve essere attuato unitariamente o può essere suddiviso per sub-comparti, in ragione della complessità e dell'estensione delle trasformazioni; in quest'ultimo caso vengono indicati i perimetri dei sub-comparti attuativi.

#### Prescrizioni relative alla perequazione contenute della scheda norma

Per ciascuna ACT è definita una scheda norma comprendente prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione, nonché contenente le indicazioni tecniche relative al meccanismo perequativo. In particolare la scheda norma stabilisce:

- a) elaborato g1 + elaborato t1: lo statuto del suolo, ossia l'attribuzione della capacità edificatoria espressa attraverso l'ICE, in funzione dello stato di fatto e di diritto dei suoli compresi nell'ATC;
- b) elaborato g3: la destinazione del suolo, ossia le aree da destinare a standard urbanistico, le aree destinate all'edificazione privata (aree riceventi), le aree trasferite a titolo gratuito alla proprietà comunale extra-standard (aree cedenti).

#### 2.1.7.d Le nuove centralità

Il RU, a partire dalla lettura effettuata sulle aree di degrado e sulla base degli input derivanti dal PS riguardo alla necessità di riqualificazione di alcuni ambiti strategici per la città, ha individuato alcuni luoghi, definiti come "nuove centralità".

Si tratta di una serie di polarità, alcune già previste in atti precedenti (quali l'ospedale nella zona sud) ed altri di nuova previsione da inserire nel RU, che dovranno assumere l'identità di luoghi urbani, capaci di connotarsi come nuove "centralità", superando la vecchia dicotomia centro-periferia. Qui si dovranno concentrare nei prossimi anni le azioni di recupero, intese come motore di una riqualificazione urbana che riverberi i suoi effetti sull'intorno e rafforzi

l'idea di una "città policentrica".

Alcuni di questi luoghi si localizzano all'interno del sistema della cintura verde, e potranno costituire i "nodi" di un sistema reticolare di percorsi e di spazi aperti, sia agricoli che a carattere ludico-ricreativo, capace di rafforzare l'attuale struttura territoriale, mantenendo un rapporto equilibrato fra area urbana, arco collinare e pianura produttiva.

A titolo di esempio si citano due progetti di "centralità" in divenire:

- il già citato nuovo ospedale, che andrà a collocarsi in un'area che dovrà essere dotata dei necessari requisiti di accessibilità e sarà inserita nel contesto paesaggistico del nuovo parco pubblico previsto nell'area del campo di volo;
- il "polo della conoscenza", quale si va configurando nell'area ex Breda, con la biblioteca San Giorgio e l'adiacente sede del polo universitario; questo luogo sarà ulteriormente potenziato con il previsto recupero della "cattedrale" per attività legate alla ricerca ed alla innovazione.

Fra le altre nuove centralità individuate dal RU, sono da segnalare in particolare tre luoghi, sui quali si è concentrata l'attenzione. Si tratta delle aree Dano, Montesecco e Ville Sbertoli.

Obiettivo comune è quello di ipotizzare interventi volti da un lato a recuperare le situazioni di degrado, tutelando gli elementi di valore presenti e, dall'altro, a valorizzare tali patrimoni per la collettività, valutando la possibilità di localizzazione di funzioni di rango superiore, con l'obiettivo, come indica in proposito il Piano Strutturale, di rafforzare il ruolo del capoluogo in ambito metropolitano e regionale.

Nel primo caso si tratta di un'attrezzatura pubblica in via di dismissione, dove insiste l'impianto di compostaggio del Dano, che occupa una superficie di circa 4 ettari, posta al centro di un'area più ampia, connotata da situazioni di marginalità. Oggi si configura come una sorta di enclave, di recinto chiuso. Qui l'obiettivo del RU è quello di stabilire nuove relazioni con l'intorno in modo tale da creare nuovi spazi verdi attrezzati che circondano il PIP approvato.

La seconda nuova centralità è rappresentata dalla Villa di Montesecco.

L'area della villa di Montesecco ha una superficie complessiva di circa 6,5 ettari, mentre la villa Conversini ha una superficie di circa 1.200 mq, ripartita su tre livelli. Le scelte di riuso proposte devono essere in grado di coniugare la valorizzazione del luogo con i vincoli derivanti dalla donazione modale effettuata nel 1980 dagli Istituti Raggruppati a favore del Comune.

Il "modus" indicato impegna il Comune, pur lasciando la possibilità di definire le relative scelte, adeguandole ai tempi, anche in ragione del fatto che sono trascorsi quasi trenta anni dalla definizione dell'atto di donazione. Le vicende successive hanno visto infatti decadere l'interesse per la realizzazione di un albergo, in virtù di scelte urbanistiche che hanno determinato nuove collocazioni di attrezzature ricettive in altre parti della città.

Nel PS l'area di Montesecco rientra nel "sub-sistema dei capisaldi delle attrezzature di interesse generale, comprendente l'insieme di aree e di edifici con relative pertinenze, destinati ai servizi ed alle attrezzature di interesse generale da mantenere, riqualificare o realizzare ex novo nel quadro delle politiche di settore della Regione Toscana", con l'obiettivo di "valorizzare e rafforzare il ruolo del capoluogo in ambito comunale e metropolitano" (Relazione PS, p. 15; art. 47 delle NTA del PS).

Da queste premesse è stata avanzata un'ipotesi progettuale capace di coniugare i vincoli esistenti con l'opportunità di creare una attrezzatura di rango quantomeno metropolitano, capace di valorizzare una delle peculiarità della città, ossia la sua forte e radicata tradizione nel campo della musica, sia classica che contemporanea. La proposta è pertanto quella di valorizzare a pieno il sito creando un grande luogo di aggregazione giovanile, quale un "parco tematico" dedicato alla musica. Questa opzione sarebbe oltretutto coerente con l'impegno derivante dalla donazione modale di dotare l'area di attrezzature dedicate ai giovani. L'idea di collocare qui un "parco della musica" con relativi servizi annessi (spazi per la sperimentazione musicale; sale e studi di registrazione; percorso museale; spazi educativi e didattici; music store; area per spettacoli all'aperto) può ottemperare pienamente agli obiettivi posti, andando incontro alla realizzazione di un'attrezzatura, prevalentemente dedicata ai giovani, che non ha riscontro in Toscana e che troverebbe a Pistoia un tessuto culturale e di tradizioni musicali di

primario livello. La specificità legata alla musica dovrà essere oggetto di successive verifiche di fattibilità che potranno indicare anche altre tipologie di attività; queste dovranno comunque ottemperare agli obiettivi posti dalla specifica scheda norma (ACT 3).

Infine la terza centralità citata è quella rappresentata da Ville Sbertoli, con il relativo parco.

Con l'abbandono delle utilizzazioni ospedaliere, il complesso delle ville Sbertoli offre l'opportunità di un inedito affaccio panoramico sulla piana e sulla città dall'alto: un belvedere che potrebbe istituire su Pistoia una terrazza analoga a quella che è il Piazzale Michelangelo su Firenze, con il valore aggiunto di restituire all'uso pubblico un giardino storico di grande interesse.

Dato il particolare pregio storico delle ville e l'interesse paesaggistico del parco, le ipotesi di recupero del complesso tutelano in primo luogo i valori presenti, e avanzano poi ipotesi di riuso compatibili nel rispetto dei criteri d'intervento indicati dal PS per i singoli edifici ed il parco.

Nella scheda norma specifica (ACT 13 Ville Sbertoli) sul recupero del complesso, oltre agli approfondimenti effettuati sullo stato dei luoghi e sulle peculiarità del sito, si è tenuto conto delle indicazioni emerse durante il percorso partecipativo attivato nel corso del 2009 ai sensi della Lr 69/2007. In particolare la scheda, alla quale si rimanda per i dettagli, oltre ad individuare gli obiettivi dell'intervento, indica sia modalità di attuazione (PdR di iniziativa comunale esteso all'intera area di proprietà pubblica) che criteri di intervento calibrati sul valore del luogo. Questi, a partire da una valutazione qualitativa degli edifici e delle trasformazioni e alterazioni subite nel tempo (sia esse superfetazioni o vere e proprie trasformazioni morfologiche) prescrivono per ogni edificio la categoria di intervento ammessa: dal restauro scientifico per gli edifici di maggior pregio sino alla demolizione, con o senza recupero del volume, per le superfetazioni e gli edifici privi di valore, non compatibili con la riqualificazione del complesso. E' da segnalare, ad esempio, che il percorso partecipativo ha permesso di approfondire il valore testimoniale della Villa Mattani, edificio da tempo abbandonato, e molto trasformato rispetto all'originale, di cui in un primo tempo era stata ipotizzata come ammissibile la demolizione con ricostruzione. Le peculiarità emerse, sia nel percorso con i "cultori della memoria" (medici e operatori sanitari) che con alcuni sopralluoghi successivi, ha evidenziato la necessità di una conservazione della distribuzione interna degli spazi e di alcuni particolari, per un uso compatibile che valorizzi le peculiarità del complesso. La proposta avanzata dal RU, oltre a stabilire alcuni criteri guida di intervento, ipotizza la scelta di una funzione pubblica di qualità come motore della rigenerazione. E' comunque ammessa la compresenza di attività collaterali private, quali ad esempio quelle connesse all'accoglienza (foresteria/ostello/caffetteria e servizi connessi). Sono ammesse anche attività direzionali, purchè compatibili con il valore e la natura del complesso.

La varietà dell'offerta di servizi delle centralità maggiori innalza la qualità urbana della città nell'insieme e ne incrementa l'attrattività.

Sono poi da considerare due tipi di interventi di riqualificazione diffusa nei borghi della piana e della collina: il primo riguarda i borghi interessati dalla strada dei vivai che consente di riqualificare i tratti di strada by-passati dove sono state proposte aree a verde, spazi per parcheggi e dove sarà possibile con progetti comunali riqualificare lo spazio stradale (ad es. a Case Nuove di Masiano).

Il secondo riguarda alcuni insediamenti di collina e di montagna, dove il RU prevede di concentrare iniziative di valorizzazione turistica, quali il recupero delle piccole stazioni ferroviarie della Porrettana, e piani speciali di riqualificazione urbana (es. Pracchia).

## 2.1.8. Il turismo

### 2.1.8.a Risorse per il turismo: specificità e potenzialità

Il Comune di Pistoia dispone di un patrimonio territoriale multiforme che, in parte, già oggi è rappresentato da una pluralità di risorse che costituiscono elementi attrattori di flussi turistici: dai beni culturali del centro storico alle emergenze monumentali isolate; dal sistema museale diffuso alle manifestazioni ed eventi di maggior richiamo; dai beni naturalistici e paesaggistici del sistema collinare e montano alle peculiarità delle produzioni enogastronomiche tipiche. Esistono poi alcune eccellenze, sia nell'ambito dell'arte ambientale (vedi parco di Villa di Celle) che dei parchi tematici (vedi giardino zoologico o ecomuseo della montagna pistoiese) che, per motivi diversi, da un lato attraggono visitatori da ogni parte d'Italia e da ogni parte del mondo (Villa di Celle), ma non trovano sufficienti sinergie con le altre risorse turistiche del territorio, per cui le ricadute effettive sulla territorio sono limitate.

Si tratta in questo caso di risorse esistenti che necessitano di politiche di settore in grado di mettere a sistema la varietà dell'offerta per una valorizzazione in grado di differenziare l'offerta turistica e di permettere di creare opportunità per una permanenza nelle strutture del territorio più lunga.

Si tratta di esplorare potenzialità nuove legate ad un turismo sostenibile, in grado di valorizzare le risorse (storico-architettoniche e paesaggistiche) esistenti riducendo il consumo di suolo: qui possono trovare spazio nuove forme di ricettività del turista, quali il "paese-albergo" o "villaggio-albergo" o le aree di sosta attrezzate per lo più nelle zone rurali, da affiancare alle forme già presenti, a basso impatto, quali i bed&breakfast, gli agriturismo, comunque in grado di integrarsi e di valorizzare le risorse e le tipicità del luogo.

Particolarmente interessante è l'ipotesi di creazione di nuove strutture di accoglienza quali l'"albergo-diffuso", che può rappresentare una forma innovativa di valorizzazione del patrimonio storico-architettonico abbandonato o sottoutilizzato posto in aree ad economia debole, per lo più borghi collinari e montani, ma di potenziale interesse per la promozione di un turismo rurale sostenibile. Si tratta di strutture ricettive a gestione unitaria organizzate in più stabili distinti, collegati fra loro dalla condivisione di servizi comuni che di norma vengono centralizzati (quali ad esempio la sala ristorante, il bar, i servizi di ricevimento e portineria o altro): tale sistema permette di recuperare parte di antichi borghi senza aggiungere nuove costruzioni, ma valorizzando l'esistente, mettendo in rete anche i piccoli operatori locali presenti (artigiani; ristoratori; piccolo commercio; ecc.). Di norma vengono realizzati in località poco conosciute, riutilizzando allo scopo immobili di valore storico-testimoniale in stato di abbandono o degrado che diventano quindi occasione di recupero. Uno degli obiettivi è quello di fornire nuove opportunità di accoglienza per turisti che ricercano un'ospitalità con una forte immagine di autenticità radicata sull'identità del territorio.

Sono forme già sperimentate con successo negli ultimi anni, in particolare nei più caratteristici borghi collinari e montani italiani. Tali forme di ricettività diffusa permettono da un lato di avere una massa critica di posti letto in grado di rendere sostenibili le spese di gestione ed i servizi connessi; dall'altro hanno il valore aggiunto di attivare percorsi virtuosi di recupero di immobili che altrimenti rischierebbero di alimentare ulteriori effetti di abbandono e di degrado. Con ciò potrebbero trarne beneficio anche le attività commerciali ed artigianali, contribuendo a mantenere importanti presidi di servizio nelle aree collinari e montane. In ciò risiede il valore aggiunto di tale forma ricettiva, che permette di recuperare gli aspetti più qualificanti e caratteristici dei luoghi rendendone sostenibile anche dal punto di vista economico il recupero.

Esistono poi risorse ad oggi ancora potenziali, che necessitano pertanto di azioni e di interventi di valorizzazione, in grado di svelarne la reale portata: ne sono esempio il deposito rotabili presso la stazione ferroviaria che potrebbe vedere la creazione di un parco-museo dei treni storici con una attrattività che va ben oltre la dimensione regionale e la stessa linea ferroviaria Porrettana, con l'articolato sistema delle stazioni da valorizzare che si inserisce in un contesto di paesi collinari e montani di grande pregio paesaggistico. Qui si tratta di porre in essere progetti di recupero e valorizzazione che potrebbero aprire scenari nuovi, improntati sulle specificità locali e orientati verso forme di turismo soft, che potrebbero

interagire con le peculiarità del sistema dei percorsi legata alla mobilità “dolce” negli ambiti periferici o lungo i tracciati storici: sentieristica, percorsi per cicloturismo e trekking, ippovie, ecc. In connessione con il sistema delle stazioni della linea Porrettana potrebbe essere attivata una rete di servizi a supporto dell’intermodalità e delle mobilità ciclistica prevedendo attrezzature sul genere delle “ciclo stazioni” che sono appositamente sostenute dalla Regione Toscana in accordo con RFI e con la collaborazione della Federazione Italiana Amici della Bicicletta ONLUS. Tale forma di intermodalità ciclo-treno, ritenuta strategica dall’Unione Europea e appositamente sostenuta per dare un’alternativa efficace alla mobilità meccanizzata, nel caso specifico permetterebbe di fornire un servizio utile alla valorizzazione del sistema dei percorsi (cicloturistici; trekking; sentieri didattici; strade storiche; “strada dei sapori e dei colori dell’Appennino Pistoiese/percorso rosso”; eventuale recupero di tratti del vecchio tracciato FAP; ecc. ) che si connette alla linea ferroviaria, la quale potrebbe costituirne la struttura portante, con punti informativi e servizi (per ristoro e/o pernottamento). In aggiunta alle risorse descritte Pistoia può vantare anche una grande tradizione musicale, sia sul piano della dotazione di strumenti storici (organi in particolare) che della stessa produzione (piatti musicali e strumenti a percussioni) che vantano fama internazionale. Esiste poi una tradizione fatta di eventi e manifestazioni di respiro internazionale (quali il Festival Blues) che potrebbero trovare una loro maggiore integrazione con le strutture e le attività esistenti, in modo tale da costituire nuove risorse attrattive per visitatori esterni. In questo senso può essere perseguita l’idea di realizzare un Parco della musica, valorizzando la villa e il parco di Montesecco, in grado di accogliere spazi ed attività legate al variegato mondo della musica, con una dimensione quantomeno regionale. Tale attrezzatura potrebbe arricchire l’offerta culturale delle città, in un settore ben radicato nel tessuto associativo e nelle tradizioni locali, con ottime prospettive di sviluppo.

Sul piano delle risorse da valorizzare, ulteriore punto qualificante è dato dalla già citata centralità geografica della città rispetto alle mete turistiche più note della Toscana, che occorre valorizzare sia con operazioni di marketing territoriale che con idonee azioni per migliorare l’accessibilità, i collegamenti ed i servizi. Qui gioca un ruolo fondamentale il miglioramento dei collegamenti del trasporto pubblico ferroviario con l’area metropolitana e Firenze in particolare e con Montecatini e la Valdinievole; nel secondo caso possono essere trovate maggiori sinergie sul piano delle relazioni, anche attraverso operazioni di marketing congiunte fra i due bacini, che fanno riferimento alle due Aziende di promozione turistica. La vicina presenza di Montecatini e delle altre attrazioni turistiche della Valdinievole (Terme di Monsummano, Padule di Fucecchio, Svizzera pesciatina, Collodi, ecc.), dovrebbe permettere l’attivazione di nuove forme di integrazione delle risorse e della relativa offerta turistica in grado di arricchire l’offerta complessiva verso target differenziati. Spesso questo non avviene, per l’assenza di un raccordo sufficiente ad alimentare le interazioni fra i due bacini che, di fatto, si muovono in modo separato, pur essendo molto vicini.

Pistoia può inoltre mettere in campo due ulteriori risorse, ad oggi poco utilizzate in chiave turistica, ma che hanno ampi margini di sviluppo: da un lato il turismo di affari, legato prevalentemente alle due attività di eccellenza che hanno un orizzonte che va ben oltre i confini nazionali (il vivaismo ed la produzione di mezzi di trasporto di AnsaldoBreda). In entrambi i casi si tratta già oggi di dare idonea ospitalità a compratori o semplici osservatori che provengono da ogni parte del mondo e vengono a visitare sia i vivai del territorio che l’azienda metalmeccanica pistoiense. In aggiunta a questo potrebbero essere studiati itinerari e forme di visita guidata da offrire come ulteriore opportunità ai turisti, visto che si stanno affermando anche in Italia nuove forme di “turismo industriale”. Si tratta di nuove declinazioni del turismo culturale legate alla scoperta del grande patrimonio storico dei musei d’impresa, o comunque collegato alla tradizione industriale che caratterizza le varie aree del nostro paese. In questo caso potrebbe essere approfondita una sinergia fra AnsaldoBreda e il deposito rotabili storici, ai fini della costituzione di un museo integrato che potrebbe documentare, in modo forse unico in Italia, l’evoluzione dalla produzione storica sino alle più recenti innovazioni nel settore dei trasporti, valorizzando una vocazione pistoiense fortemente radicata nell’identità locale.

Nel caso del vivaismo si tratterebbe invece di dare vita a possibili itinerari tematici, fra i vivai del territorio collegandoli al sistema dei parchi (Ombrone, Montalbano, ecc.), che potrebbero

arricchire l'offerta del turista che soggiorna a Pistoia attraverso percorsi verdi fra le produzioni tipiche. Tali forme di turismo rurale riscontrano grande successo nei turisti più sensibili alle peculiarità del paesaggio ed all'ambiente proprio della Toscana. Si tratterebbe in questo caso di prevedere percorsi a tema da aprire in determinati periodi dell'anno e con l'ausilio di guide esperte, in grado di illustrare sia le caratteristiche delle piante prodotte a Pistoia che del ciclo di lavorazione. Tali opportunità potrebbero essere opportunamente concordate e coordinate sia con il distretto vivaistico che con le aziende più sensibili a questa particolare attività di valorizzazione di un'eccellenza produttiva in chiave turistica. La stessa centralità territoriale della città, lascia ampi margini di sviluppo al settore ed ai possibili investimenti in grado di generare valore aggiunto territoriale, sia in termini di servizi che di nuova occupazione.

I risultati della recente ricerca già citata dimostrano come Pistoia possa porsi non solo come semplice area di attraversamento per i flussi turistici, ma come attrattore essa stessa di flussi diretti, mettendo in gioco le peculiarità di un tipo di turismo che apprezza lo slow living, al di fuori della congestione delle aree più saturate, ma in grado di sfruttare il valore strategico della posizione geografica centrale, prossima ai siti turistici regionali di maggiore interesse.

Anche il segmento del turismo legato alle attività congressuali presenta potenzialità di sviluppo, con riferimento particolare sia a nuove strutture già previste (come ad esempio l'albergo con annesso centro congressi nell'area ex-Breda) sia a possibili interventi di nuova realizzazione, anche attraverso il recupero di grandi contenitori vuoti o aree dismesse (ad es. ex convento di Giaccherino, Ville Sbertoli, ecc.) che potrebbero potenziare un settore, pur limitato nei numeri, ma di grandi potenzialità per le relazioni di tipo culturale ed economico che riesce ad attivare.

Dalla lettura elaborata emerge con chiarezza che per sostenere lo sviluppo del settore si tratta di agire in modo integrato su una serie di fronti:

- valorizzazione e potenziamento delle forme di turismo sostenibile (sia nelle strutture di servizio che nelle dotazioni di rete) attraverso la valorizzazione delle risorse presenti che devono essere gestite in forma di sistema al fine di attivare sinergie fra i vari tematismi (arte e cultura; escursionismo/paesaggio/ambiente; congressuale/affari; prodotti tipici agroalimentare e vivaismo; mercati/fiere; ecc.);
- incremento della dotazione di strutture per l'accoglienza, attraverso la differenziazione dell'offerta, in particolare nei segmenti carenti, al fine di ottenere una maggiore pluralità di offerta;
- incremento e riqualificazione nella dotazione di servizi e dei luoghi per l'intrattenimento (in termini di arricchimento dell'offerta culturale/nuovi contenitori polifunzionali per l'intrattenimento in particolare legato al filone della musica/creazione di una rete di percorsi tematici attrezzati/punti informativi/ecc.);
- dotazione di infrastrutture adeguate per migliorare l'accessibilità (sia di tipo materiale che immateriale) con valorizzazione dei percorsi storici e delle forme di mobilità "dolce" negli ambiti periferici, collinari e montani (sentieristica; percorsi pedonali; piste ciclabili; ippovie; ecc.).

In definitiva, come rilevato anche dalla recente ricerca sul tema<sup>5</sup>, la sfida per il futuro non è più solo quella di "gestire in modo efficiente le risorse per lo sviluppo turistico, ma è quella di gestire, anticipandolo, il cambiamento stesso del processo di sviluppo. Processo in cui gli ingredienti di base devono essere la creatività, la flessibilità e la visione d'insieme". Questo significa capacità progettuale intesa come vision strategica del futuro e capacità di governance da parte dei vari soggetti coinvolti, sia istituzionali che privati. Uno dei nodi evidenziati è infatti quello della progettualità intesa anche come capacità di dare continuità alle iniziative che potrebbero trarre beneficio dall'attivazione di sinergie con il territorio e con le risorse presenti, che spesso si muovono in modo frammentario, quando non in una logica di pura competizione.

---

<sup>5</sup> Cfr. I. Mariotti, P. Romei, op. cit., p. 83 e ss.

In questo senso molti interventi sono riconducibili a politiche, di settore e non, che dovranno vedere la collaborazione degli enti locali e territoriali preposti, sulla base della condivisione di progetti comuni che, per loro stessa natura, travalicano i confini amministrativi ed interessano aspetti diversi, ma interagenti (infrastrutture, ambiente, cultura, economia).

Anche il recente PTC, approvato dalla Provincia di Pistoia nel 2009, individua nel turismo una risorsa primaria dell'economia locale, da promuovere "mediante l'azione sinergica fra le diverse aree a vocazione turistica ed i diversi modelli di turismo" (art. 49, NTA del PTCP). In particolare ai piani di settore vengono demandate le seguenti finalità: "promozione del turismo in tutte le sue forme, nel rispetto dei valori storici, culturali, ambientali e naturali del territorio provinciale e con la finalità di valorizzarne le specificità; coordinamento delle iniziative turistiche non solo negli ambiti tradizionali [...] ma in rapporto sinergico fra le diverse realtà locali; adeguamento qualitativo e quantitativo delle strutture ricettive [...]; sostegno del turismo connesso ad attività convegnisti che ed espositive e fieristiche [...]; completamento e ampliamento della rete delle strutture eco museali connesse alla valorizzazione delle risorse naturali, culturali e produttive". Inoltre grande rilievo viene dato alla valorizzazione del "sistema della mobilità eco turistica costituita dalla rete escursionistica e dalla rete dei percorsi ciclabili della pianura pistoiese e della Valdinievole" (art. 49 NTA).

Con riferimento all'ambito collinare e montano un ulteriore intervento di riqualificazione può essere quello di una individuazione di "porte" di accesso al territorio montano, da rendere riconoscibili ed attrezzare con: spazi di parcheggio auto/punti visita informativi e spazi di accoglienza/spazi ristoro/ev. foresterie/servizi vari/noleggio bici/mountain-bike/maneggi). Possono essere indicate a titolo di esempio: la Valle del Vincio/Zoo (zona Verginina/nuovo campeggio in loc. Gugliano); la Valle dell'Ombrone connessa alla Porrettana (zona Piteccio/Castagno/Sammommè/Pracchia/Orsigna); la Valle del Reno con l'Ecomuseo della montagna (zona Cireglio/Le Piastre/Pontepetri); la Valle della Limentra connessa al Parco dell'Acquerino (Passo della Collina/Spedaletto). Si tratta in questo caso di individuare apposite aree attrezzate attraverso il recupero di edifici ed aree dismesse o sottoutilizzate.

#### 2.1.8.b Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle strutture ricettive

Il RU, nella localizzazione di eventuali nuove strutture, privilegia i seguenti criteri:

- il recupero del patrimonio esistente (aree dismesse o manufatti di pregio da recuperare: in questo caso possono essere avanzate alcune proposte: fra i primi, l'area dell'ex caserma dei vigili del fuoco; fra i secondi l'ex Convento di Giaccherino o parte di Ville Sbertoli) pur nel rispetto delle invarianti tipologiche individuate e delle modalità di intervento consentite;
- localizzazione prossima agli snodi autostradali o alla viabilità principale per le strutture di livello medio-alto (3-4 stelle) dove tendono a collocarsi le catene alberghiere nazionali e internazionali;
- individuazione di tipologie di strutture in grado di recuperare il gap rispetto ad una domanda variegata di ospitalità che va dall'ostello, al turista in cerca di comfort adeguato a costi accessibili. Le prime strutture, prevalentemente dedicate ai giovani, potrebbero trovare idonea collocazione nel recupero di contenitori dismessi quali, ad esempio: ex strutture ferroviarie lungo la Porrettana (Pracchia o Sammommè) o anche siti più vicini alla città, quali Ville Sbertoli.

Circa il dimensionamento, il Piano Strutturale, visto il deficit di strutture pregresso e il trend di crescita dei flussi turistici dell'ultimo decennio, prevede un aumento delle presenze turistiche nel quindicennio successivo, sino a raggiungere le 300/350.000 unità, ipotizzando una ripartizione in 200.000 presenze per il settore alberghiero e 100/150.000 in quello extralberghiero (art. 109, NTA). Tale prospettiva pare oggi anche riduttiva rispetto ad una tendenza che ha visto, ad esempio nel 2007, circa 180.000 presenze nelle strutture alberghiere esistenti.

Ciò richiede un necessario adeguamento delle strutture, che in parte sarà coperto con le realizzazioni già previste, ma che richiede ulteriori interventi.

L'analisi delle strutture esistenti, ha poi evidenziato alcune carenze, sia sul piano della consistenza che sul piano della localizzazione. In particolare si registrano carenze di strutture ricettive in alcune aree:

- zona sud, prossima alle vie di comunicazione con il territorio (fra le possibili localizzazioni: area Fagiolo-Dano); le previsioni in quest'ambito sono di un'attrezzatura ricettiva (tipo motel) nei pressi del Fagiolo, per circa 60-70 camere, finalizzati anche al recupero di un'area attualmente dismessa;
- zona ovest, in vicinanza dell'uscita dalla tangenziale, e nei pressi del parcheggio scambiatore, è prevista una struttura di piccole dimensioni (36 camere);
- zona nord, area pedecollinare (fra le possibili localizzazioni esiste quella delle Ville Sbertoli, dove potrebbero essere realizzate due tipologie di strutture: un ostello per i giovani ed una foresteria per un target legato al turismo di affari o culturale); in questo caso la collocazione all'interno della "cintura verde" permette di valorizzare un uso turistico-ludico con possibilità di un recupero dell'edilizia esistente agevolato dal sistema a rete;
- zona collinare e montana dove si registra la presenza di una vocazione turistica nel passato (es. Pracchia, connessa alle caratteristiche climatiche ed alla Porrettana) che si è via via ridimensionata nella dotazione di strutture, ma potrebbe essere rilanciata con apposite politiche.

La valutazione della capacità ricettiva aggiuntiva di tipo alberghiero, da realizzarsi nell'arco di tempo indicato dal PS sulla base del trend di crescita degli ultimi anni, può essere stimata complessivamente in circa 350/400 camere per circa 700/800 posti letto, da ripartire nelle tipologie di strutture suddette. Tale crescita può portare la dotazione complessiva di posti letto in strutture alberghiere a 1.500 posti letto circa (rispetto ai 661 attuali cui si aggiungeranno i 478 previsti nelle due strutture già previste nelle aree ex Breda e nella ex Pallavicini). Per avere un termine di paragone, la vicina città di Prato già nel 2007 aveva una dotazione ricettiva alberghiera di circa 1.550 posti letto.

Il Regolamento Urbanistico in generale fonda sul turismo e sulle attività connesse l'ipotesi di integrazione dell'economia rurale tradizionale, per costruire così un'economia territoriale sostenibile. Circa al turismo rurale si tratta di implementare da un lato azioni di valorizzazione per la creazione di un sistema integrato di luoghi attrezzati (percorsi tematici/parchi/sentieristica/ippovie/attrezzature ludiche/ecc.) e dall'altro orientando la disciplina del RU in modo da favorire il recupero del patrimonio sottoutilizzato per finalità connesse alla ricettività turistica (albergo-diffuso/agriturismo/aree di sosta/ecc.). In questo caso la norma non prevede localizzazioni specifiche, ma pone le condizioni per favorire tali attività (si vedano le norme su aree rurali e sul recupero del patrimonio edilizio esistente di carattere storico).

Si ribadisce che i criteri d'intervento indicati sono compatibili con gli indirizzi di "governo del territorio" che nuovo Regolamento Urbanistico intende dare, per quanto di competenza: fornire una serie di opportunità, sia per investimenti nel rinnovo delle strutture esistenti, sia nella realizzazione di nuove strutture per arricchire e diversificare la ricettività turistica del territorio comunale ed i servizi connessi e al contempo tutelare ed esaltare i valori territoriali.

Ciò si riflette sia nella normativa di intervento sul patrimonio edilizio esistente che sulle trasformazioni. In particolare, oltre alle aree individuate per nuovi insediamenti a destinazione ricettiva, la normativa prevede la possibilità di insediare attività ricettive nei tessuti storici, nel rispetto delle invarianti tipo-morfologiche degli edifici interessati. Ciò potrà avvenire anche attraverso l'utilizzo sia di tipologie tradizionali, che di tipologie innovative, quali l'albergo diffuso, in particolare nel caso dei borghi collinari e montani.

Si tratta in definitiva di porre in essere un strategia complessiva in grado da un lato di valorizzare al meglio le risorse presenti nel territorio, per costruire un'identità turistica basata sul "vivere bene", lontano dalle congestioni metropolitane, ma nello stesso tempo vicino ai luoghi di maggiore attrazione della regione. Dall'altro lato si tratta di adeguare le strutture di accoglienza (sia strettamente ricettive che di servizio), secondo un modello che persegue l'obiettivo di un turismo sostenibile improntato sullo slow living, affiancato ad una offerta di

attrattive multiformi da proporre in modo integrato, capace di valorizzare sia il patrimonio ambientale e culturale che le opportunità legate alla centralità della collocazione geografica rispetto alle mete turistiche della regione. Tale strategia integrata può costituire il punto di forza su cui fondare l'immagine turistica futura della città.

### 2.1.9 La tutela del paesaggio e le invarianti territoriali

In riferimento allo statuto dei luoghi del Piano Strutturale e all'obbligo di garantire sostenibilità allo sviluppo del territorio pistoiese, il Regolamento Urbanistico fa proprie le invarianti strutturali già definite nello Statuto introducendo nella sua normativa e nel disegno del territorio regole atte a tutelare sia le permanenze storico ambientali, che le emergenze naturali, nonché quelle insediative e infrastrutturali.

Tale impostazione ha ulteriormente rafforzato i propri fondamenti alla luce dei più recenti sviluppi della normativa statale e regionale in materia di Paesaggio.

Si ricorda infatti che già la legge regionale 1/2005, successiva alla approvazione del PS di Pistoia, attua i principi della Convenzione Europea del paesaggio, attraverso :

- l'assunzione del concetto di paesaggio come "parte di territorio così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dalla azione di fattori naturali e umani e dalla loro interrelazione";
- l'impegno a integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione territoriale, oltre che urbanistiche, culturali, ambientali, agricole, sociali, economiche.

Successivamente al decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63 di modifica al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è iniziata una collaborazione tra il Ministero di riferimento e la Regione Toscana per implementare i contenuti paesaggistici del PIT. In particolare il patrimonio collinare è stato assunto dal PIT come invariante strutturale di livello regionale; conseguentemente il RU ha impostato la propria pianificazione in tal senso, prendendo anche a riferimento le nuove schede paesaggio elaborate dal PIT, e in coerenza con i principi del nuovo PTC e del PS.

Con queste premesse appare evidente come il tema del Paesaggio sia un tema trasversale rispetto ai diversi aspetti della pianificazione, quali le nuove edificazioni e il recupero del patrimonio esistente (qualità edilizia, tutela delle risorse, risparmio energetico) e ogni altro tipo di trasformazione che dovrà essere commisurato ai valori paesaggistici del contesto, l'inserimento di funzioni specialistiche e per il tempo libero, il turismo, i territori rurali da tutelare nelle loro caratterizzazioni agrarie e paesaggistiche, il sostegno di colture agrarie e attività forestali quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale. Pertanto è dalla illustrazione dei contenuti del RU relativi alle diverse parti del territorio che appare la coerenza con la nuova disciplina paesaggistica; per una descrizione di dettaglio delle scelte in questa direzione si rinvia ai capitoli della relazione; i temi più significativi sono riepilogati di seguito e rinviati ai capitoli dove sono illustrati con maggior dettaglio:

- l'approfondimento relativo al patrimonio edilizio esistente di origine storica è trattato nel capitolo 2.1.6; tale approfondimento poggia sia su un preciso censimento del patrimonio edilizio sia sulla classificazione tipologica degli edifici sia sulla nozione generalizzata di "restauro" e sulla individuazione delle invarianti edilizie collegate alle singole tipologie;
- il contenimento del consumo di suolo per nuove espansioni, ubicate in massima parte in contesti già definiti degradati o a completamento di insediamenti esistenti;
- gli indirizzi per il risparmio energetico sono trattati nelle norme di attuazione;
- la disciplina delle zone agricole e forestali è illustrata nei capitoli specifici; in sintesi, sono distinte le aree di pianura da quelle di collina e di montagna; coerentemente con gli indirizzi del PIT ricordati e con quelli simili del PTC, sono state individuate, oltre all'edilizia storica di cui si è già detto, le invarianti territoriali che assicurano la tutela del paesaggio collinare e montano (colture quali l'agricoltura tradizionale e l'oliveto, i boschi, le sistemazioni del suolo, il sistema infrastrutturale storico, gli ambienti di riferimento dei centri quali indispensabili quadri ambientali, ecc.); le aree tradizionali e quelle forestali svolgono un ruolo fondamentale da un punto di vista paesaggistico e di difesa del suolo, oltre che economico in quanto la loro multifunzionalità consente attività manutentive che integrano il mero reddito agricolo, favorendo al contempo la permanenza dei residenti in queste zone. Per la pianura le tutele e le invarianti del paesaggio riguardano, oltre all'edilizia storica censita, tre sub-aree: quella ad

agricoltura tradizionale, con funzioni ecologico-paesaggistiche; quelle specializzate corrispondenti alle aree di ricarica della falda per le quali il PTC stabilisce prescrizioni di tutela ambientale; i vincoli posti su queste sub-aree relativamente all'impermeabilizzazione del suolo possono essere superati se le coltivazioni si uniformano a buone pratiche prestabilite che garantiscano adeguate prestazioni di permeabilità; le sub-aree agricole tradizionali con funzione ambientale-paesaggistica; il disegno delle aree corrispondenti alle invarianti corrisponde a corridoi ambientali rappresentati principalmente dal corso dei torrenti arginati e a zone diffuse a macchia di leopardo equivalenti alle "stepping stones" con funzione di mantenimento della rete.

- la previsione di una cintura verde periurbana attorno al capoluogo, descritta in precedenza, che, attraverso una rete dei percorsi per la mobilità protetta, connetta il centro principale alle aree prevalentemente agricole e quelle destinate a servizi e attrezzature per sport e tempo libero;
- l'estensione di questo concetto di cintura verde anche ai centri minori, nella forma di ambienti di riferimento dei nuclei abitati (una cornice ambientale necessaria per valorizzare gli insediamenti e per consentire un effetto "tampono" di protezione dalle attività più intensive) dando, soprattutto a quelli di collina e montagna, la possibilità di realizzare qui piccoli impianti collettivi per la produzione di energie alternative;
- il disegno del sistema infrastrutturale, sia nei tracciati che nello modalità di attuazione compatibile col paesaggio e rispettoso delle invarianti strutturali esistenti sul territorio e già elencate nel PS; in particolare questa impostazione riguarda i principali interventi (completamento viale S. D'Acquisto, completamento strada interquartiere nord, strada dei vivai), descritti in precedenza;
- la creazione del "parco dell'Ombrone" organizzando una serie di interventi differenziati, ma afferenti all'asta fluviale, cogliendo questa opportunità per arricchire il livello dei servizi urbani e territoriali, della mobilità dolce, per abbassare il livello di rischio idraulico del territorio, per salvaguardare la biodiversità degli ambiti agricoli.

## 2.2 Le proposte del RU per settori insediativi

Nei paragrafi successivi le proposte del RU sono illustrate per grandi settori insediativi esterni al centro storico (nord, est, sud, ovest, sistemi insediativi minori, aree agricole e forestali). L'illustrazione di ogni settore o parte di esso è preceduta da una sintesi delle prescrizioni specifiche del PS.

Il PS definisce prescrizioni comuni a tutte le UTOE negli articoli delle NTA n. 108, 109, 110; prescrizioni specifiche sulle singole UTOE sono contenute negli articoli 111-116. Altre prescrizioni sono contenute nel resto delle norme ed in particolare nel Capo III ("Il sistema della viabilità"). Per un confronto dettagliato si rinvia alla valutazione integrata e per una sintesi alle successive illustrazioni dei settori insediativi.

Le principali disposizioni generali assegnate dal PS e in particolare negli articoli 108-110 che il RU deve osservare possono essere riepilogate come segue:

- standard a 24 mq/abitante; come già accennato il RU raggiunge 30 mq/ab circa;
- verifica disponibilità approvvigionamento idrico, depurazione acque e smaltimento rifiuti (con obbligo di rispetto di standard prefissati): tale verifica è stata eseguita in sede di confronto con le agenzie di gestione dei diversi servizi ed è rinviata per aspetti di dettaglio agli interventi di trasformazione puntuali;
- dimensioni di sviluppo edilizio per ciascuna UTOE;
- sviluppo dell'accoglienza turistica fino a 200.000 presenze annuali in albergo e fino a 150.000 presenze annuali nel settore extra-alberghiero. Quest'ultimo punto viene sviluppato in un paragrafo a sé stante.

### 2.2.1. Il sistema insediativo del capoluogo

#### Previsioni PS

Un articolo specifico delle NTA è dedicato al sub-sistema delle Mura verdi: formato da "aree agricole, ma anche fasce fluviali, infrastrutture, poli di servizio, corridoi ecologici di collegamento fra diversi elementi ambientali di pregio o comunque da valorizzare"; al di fuori del perimetro degli insediamenti non sono consentite nuove edificazioni salvo serre, annessi rurali, attrezzature di interesse generale purchè previste dal PS, servizi e attrezzature pubbliche; ammesse le coltivazioni con basso impatto ambientale; da definire rete dei percorsi e recupero dei parchi storici e delle ville (in particolare Villone Puccini); il PS inoltre stabilisce altre prescrizioni di tutela dell'ambiente e di recupero dell'impianto storico dei luoghi.

#### Previsioni RU

##### La cintura verde

Un grande "schema direttore" caratterizza il capoluogo, un progetto che non trae le proprie qualità da nuovi interventi edilizi (che pure, nella forma di attrezzature e servizi, sono inclusi), ma piuttosto dalla tutela e dalla valorizzazione dei valori paesaggistici e ambientali: la "cintura verde".

L'idea della cintura verde si è potentemente affermata nell'urbanistica moderna negli anni '30 per fermare la crescita a macchia d'olio di città di pianura come Londra, ed è stata ripresa di recente da piani come quello di Francoforte, divenuto esemplare anche perché seguito da una rigorosa attuazione, o da progetti di grande interesse come la "corona verde" per Torino o i "raggi verdi" per Milano.

Iscrivendosi nel solco di questa tradizione, la proposta per Pistoia ottempera alle prescrizioni del PS di formare le cosiddette "mura verdi". Lo "schema direttore" coordina un insieme di frammenti di aree verdi pubbliche e private, di aree agricole tradizionali, di

attrezzature collettive ed aree naturalistiche attraverso un sistema di percorsi pubblici meccanizzati e pedonali che esaltano lo storico impianto stellare della viabilità extraurbana. Tale sistema è inoltre connesso alle grandi centralità urbane (ospedale, polo della conoscenza nell'area ex-Breda, parco della musica di Montesecco, polo sportivo nell'area Dano, complesso delle ville Sbertoli), allo scopo di coinvolgere le funzioni metropolitane in una rete di mobilità "dolce".

I percorsi sono compresi entro un raggio di circa 3,5 km dal centro storico, e si distinguono in un tracciato anulare interno alla cintura verde, intersecato da una serie di raggi di connessione fra la città storica ed i principali sentieri del territorio aperto.

Il tracciato anulare si svolge secondo l'itinerario seguente (in senso anti-orario a partire dal lato occidentale della cintura): Laghi Primavera - sponda sinistra dell'Ombrone - Parco dell'Arboreto - via dello Scannerino - Bonelle - percorso ciclopedonale protetto (di progetto) lungo via del Casello e lungo il Brusigliano - via di Canapale - argine destro della Brana - Nespolo - via Bure Vecchia - S.Agostino 2 (percorso ciclo-pedonale di progetto da via Buzzati sino a via Fonda o, in alternativa percorso ciclo-pedonale di progetto lungo ferrovia, via Tomasi di Lampedusa, cimitero di S.Agostino, via Scorciatoia) - via Bure vecchia Nord - area Panorama - via Sei Arcole - Cimitero Militare Brasiliano - via Brescandola - via Carota e Molina - Candeglia - via Mezzomonte - via Collegliato (o, in alternativa, via Alta, via Giuseppa, via Collegliato) - ville Sbertoli - via Germinaia - via delle Gaine - Villone Puccini - Chiesa del Quartiere Belvedere - viale dei Tigli - via Stelvio - via Molina di Gora (con tratto a nord attraverso strada podere all'interno dei vivai esistenti) - via dei Barbi (Capostrada) - sponda destra dell'Ombrone - San Biagio.

I percorsi radiali principali sono dieci: tre percorsi trasversali al viale Adua in direzione est-ovest che conducono all'Ombrone ed al sistema collinare occidentale (laghi Primavera, Torbecchia, valle del Vincio di Montagnana, convento di Giaccherino), un percorso che connette il polo della conoscenza all'area ex-Breda con il nuovo Ospedale ed il parco dell'Arboreto lungo la via di Ciliegiole, due percorsi fra la città storica ed il parco di Montesecco (il primo passante per le aree di trasformazione urbanistica lungo via Berni e l'altro passante per la zona della Vergine), un percorso lungo l'Argine sinistro della Brana da via Fermi sino alla frazione del Nespolo, un percorso lungo via Sestini e via Edison che in località Pontenuovo si allaccia al sentiero di mezzacosta per San Quirico, un percorso uscente da porta S. Marco in direzione delle ville Sbertoli che passa per via del Maestrale e via Giuseppa, ed infine il percorso protetto (di progetto) che dal parco della Rana attraversando via Valdibrana giunge al Villone Puccini.

A questi tracciati si aggiungono una serie di altri percorsi minori come, ad esempio, quello che da Capostrada raggiunge Gello e si dirama in due direzioni: verso il bacino e verso Campiglio. La rete risulta pertanto formata da trame aventi tipologie diverse: tratti specializzati in sede protetta lungo strade di scorrimento (ad. es. via del Casello), marciapiedi ad uso sia ciclabile che pedonale lungo i grandi boulevard urbani (ad. es. viale Adua o via S. D'Acquisto), tracciati promiscui lungo strade storiche a ridotto traffico meccanizzato (es. via di Sei Arcole), nuovi percorsi all'interno di aree pubbliche o strade interpoderali opportunamente attrezzate e segnalate. La rete di mobilità dolce costituirà pertanto l'armatura della Cintura Verde.

La Cintura Verde è intesa, più che una massa compatta e omogenea di spazi pubblici intorno alla città (impraticabile in termini di espropri), come una struttura verde discontinua, ma interconnessa dove si alternano aree pubbliche e private, sottoposte ad una disciplina di uso collettivo (ad esempio attraversate da percorsi pubblici, o con attrezzature anche a gestione privata) e di tutela del paesaggio; in questo modo si può pensare ad esempio di organizzare il "parco dell'Ombrone" o tratti di pianura coltivata a vivaio, in una sorta di parco agricolo periurbano, di cui si tratta nel capitolo dedicato allo spazio aperto; anche il Cespevi potrà essere inserito in un ampio parco che si configura come microcosmo rappresentativo del paesaggio e della produzione vivaistica di Pistoia; un'ipotesi ulteriore qualificante il parco dell'Ombrone potrebbe essere quella di creare un "lido urbano" lungo gli argini, inglobando in questa sistemazione anche i laghi Primavera; fanno parte infine della cintura verde a nord i complessi del Villone Puccini e delle Ville Sbertoli già descritti.

La Cintura Verde presenta un'interruzione a est, in corrispondenza della zona industriale, che potrà essere compensata dal rafforzamento dell'asse di viale Arcadia e del corridoio

ambientale del torrente Brana.

Ciò che rende particolare questa impostazione, rispetto ad altre città di pianura toscane, è la differenziazione dei quattro lati:

- a nord la cintura verde si presenta come una porta per il territorio collinare e l'imbocco della valle dell'Ombrone; su questa direzione le aree maggiormente qualificanti sono il Villone Puccini e le Ville Sbertoli;
- a est è un fascio di esili fasce di rispetto che separa la città dalla zona industriale collegando una sezione collinare con la periferia urbana (e perciò, nonostante l'esilità, tanto importanti);
- a sud (malgrado la continuità urbana lungo la via Fiorentina) diventa un'ampia fascia nella quale prevarrà il paesaggio da giardino dell'arboreto attorno all'ospedale (da concepire non come un recinto chiuso ma come un complesso di attrezzature in un parco pubblico); altre attrezzature importanti su questo lato sono il nodo della stazione con i servizi connessi (parcheggi scambiatori) per il compito di collegamento fra le due parti di città che svolge, gli impianti tecnologici e i servizi della fascia fra l'autostrada e la città;
- a ovest la fascia della attrezzature su viale Adua, delle zone agricole tradizionali, del parco dell'Ombrone come fascia ambientale di transizione verso le colline.

## 2.2.2. Il settore nord (ricadente in parte dell'UTOE 6)

### Previsioni PS

Nuova strada interquartiere di collegamento fra via Marini e via Antonelli con opere di mitigazione.

Completamento della tangenziale est fino a Candeglia con by pass di via Antonelli e di Candeglia.

E' previsto il restauro dei complessi del Villone Puccini e delle Ville Sbertoli (con prescrizioni particolari).

Sono date inoltre prescrizioni generali di: riqualificazione dei tessuti edificati esistenti; recupero del Villone Puccini e di Ville Sbertoli come "capisaldi delle attrezzature di interesse generale"; rafforzamento degli spazi pubblici e degli standard; creazione di parcheggi; la conservazione e qualificazione degli spazi aperti.

### Proposte RU

#### Infrastrutture

Le proposte principali sono due: il completamento della strada interquartiere a nord e il by pass di Candeglia.

Circa la prima, il Regolamento Urbanistico assume l'ipotesi approvata dalla Giunta (ricalcante il vecchio Prg) e dopo averla sottoposta ad alcune verifiche di impatto, introduce alcune cautele nella fase di progettazione:

- la prima è che non si debba alterare il livello della strada esistente, ma se ne possa prevedere solo un allargamento;
- la seconda è che si sottoponga comunque l'ipotesi ad uno studio di fattibilità adeguatamente approfondito.

Requisito di base di ogni ipotesi è che si tratta di una strada urbana di limitate dimensioni che dovrà essere sottoposta ad un'accurata progettazione sia del tracciato che dell'arredo in modo da ridurre al minimo i cambiamenti del paesaggio e il disturbo acustico agli edifici residenziali.

Anche per quanto riguarda il bypass di via Antonelli (per il quale esiste un primo progetto

preliminare della provincia) si ritiene di fornire alcune prescrizioni e orientamenti per inserire meglio l'opera nel paesaggio circostante in particolare in località Candeglia, dove l'innesto sulla strada esistente richiede una progettazione esecutiva attenta e rispettosa della morfologia territoriale.

Il tratto dell'attuale via Antonelli fino a Candeglia può essere così sottoposto ad un intervento di riqualificazione ambientale complessiva. La riqualificazione individuerà percorsi pedonali e ciclabili; spazi di sosta; opere di arredo; dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni (anche nelle condizioni attuali).

#### Spazi pubblici

Il RU sostanzialmente conferma le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti, anche in relazione al fatto che in questo settore si trovano grandi aree sportive, che sono previsti modesti insediamenti di progetto e che gli standard esistenti sono pari a 24 mq/abitante.

#### Cintura Verde

Il RU prevede la rifunzionalizzazione dei due grandi complessi del Villone Puccini e delle Ville Sbertoli che, assieme alle attrezzature sportive, alle aree agricole tradizionali di valore paesaggistico e alle aree aperte delle quali viene prevista la tutela, compongono il lato settentrionale della "cintura verde" (già descritta).

Per il Villone Puccini, il progetto di RU ha perseguito i seguenti obiettivi:

- distinguere l'area a destinazione di attrezzatura sanitaria;
- non reiterare il vincolo di parco pubblico su tutte le aree private, improponibile per ragioni economiche, trasformandolo in: una rete di percorsi pubblici che migliorino l'accessibilità e la percezione del complesso (comprese le parti private); alcune aree nodali pubbliche (fra le quali un parcheggio come standard della razionalizzazione di un'attività commerciale); aree a giardino storico strettamente vincolate. Nella rete dei percorsi pubblici, quello che collega Ville Sbertoli con l'Ombrone, utilizzando i percorsi esistenti e senza espropri, riveste un'importanza territoriale.

#### Ville Sbertoli

Il complesso edilizio è articolato e composito (un piccolo borgo più che un singolo manufatto) e offre numerose opportunità di funzioni qualificanti per la città e il territorio, peraltro già selezionate dal PS con l'esclusione di residenze e con l'obiettivo di salvaguardare i caratteri ambientali del luogo. La complessità dell'area e le indicazioni del PS orientano più che sulla scelta di destinazioni univoche sulla costruzione di un percorso da seguire aperto a investimenti compatibili con il carattere del luogo e la normativa vigente. Perciò il RU approfondisce il quadro dei vincoli e degli orientamenti lasciando aperte le destinazioni ad un mix di grandi attrezzature per la cultura, museali, direzionali (in quota parte anche private), ricettive e di servizio alle attrezzature. Il RU, attraverso la scheda norma appositamente predisposta, ha precisato anche:

- uno schema dello spazio pubblico (strade, parcheggi, edifici) capace di istituire un "caposaldo" che consente la massima accessibilità e permeabilità, una "terrazza" panoramica su Pistoia che potrà trainare anche investimenti privati (come foresteria, ristorante, caffetteria, e simili);
- una precisa classificazione degli edifici distinguendo quelli nei quali è ammessa la demolizione rispetto a quelli da sottoporre a restauro o a ristrutturazione. Quest'area sarà collegata da percorsi pedonali sia alla città che al parco del Villone Puccini e da qui al parco dell'Ombrone, nell'ambito della rete dei percorsi pubblici previsti nella "cintura verde".

## Tessuti e interventi

Non sono previste aree di trasformazione, salvo una piccola area residenziale in via Andreini, disciplinata da apposita scheda norma. La disciplina dei tessuti esistenti prevalentemente residenziali e distinti fra quelli di impianto storico e quelli di origine recente tende alla riqualificazione degli insediamenti.

### 2.2.3. Il settore est (comprende parte delle UTOE 5 e 6)

#### Previsioni PS

L'art. 46 delle NTA del PS individua l'asse di via Fermi come facente parte del sub-sistema degli "assi urbani attrezzati" (assieme a Viale Adua ed a Via Guicciardini) da assoggettare a specifici piani d'area o "progetti integrati".

In particolare per l'area di S.Agostino 1 viene rilevata una compromissione della funzionalità complessiva dovuta ad una elevata congestione da traffico, unita ad una carente strutturazione dello spazio pubblico. Gli indirizzi dati dal PS prevedono un ridisegno complessivo degli spazi aperti con particolare attenzione alle sezioni stradali che dovranno essere oggetto di un progetto in grado di riqualificarne l'immagine e di dotare l'area dei necessari requisiti di accessibilità e funzionalità (parcheggi, marciapiedi, sistemazioni a verde e di arredo, ecc.).

#### Proposte RU

A partire da questi presupposti è stato elaborato uno studio apposito da parte dell'Università di Firenze "Progetto urbano per la sistemazione e lo sviluppo di Via Fermi", i cui risultati sono stati verificati e in parte ricompresi nelle previsioni del RU.

In particolare sono stati affrontati tre temi:

- 1) l'accessibilità e la fruibilità dell'area dal punto di vista della mobilità;
- 2) la caratterizzazione assunta dall'area produttiva nel suo complesso (comprese le aree di S.Agostino 2 e 3);
- 3) la necessità di una riorganizzazione delle funzioni in grado da un lato di consolidare le vocazioni presenti e dall'altro di costituire un volano per processi di riqualificazione complessiva.

Inoltre è stata individuata la localizzazione in quest'ambito dell'impianto per la produzione di combustibile dai rifiuti (CDR), discusso a suo tempo con la Provincia. Per questa importante attrezzatura è stata verificata l'accessibilità, che si avvarrà del completamento della strada dei vivai che si unirà a nord con la via Pratese; la lontananza da abitazioni; la prossimità al nuovo casello autostradale di Badia. E' stata inoltre definita una norma che garantisca una progettazione in grado di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico.

#### Infrastrutture

Riguardo al primo punto, si prevedono quattro tipologie di intervento:

- a) l'adeguamento dei nodi di interconnessione con la rete urbana e territoriale attraverso la previsione di interventi di fluidificazione delle intersezioni interessanti l'area: la tangenziale est e via Fermi (due possibilità: svincolo con due rotatorie compatte binate o rotatoria centrale posta sotto il ponte con adeguamento strutturale dello stesso); la connessione fra via Cellini e la S.P. Pratese (rotatoria compatta con estensione parziale sull'adiacente area Enel); la connessione fra via Cellini e Via Fermi (possibile rotatoria o nuova sistemazione dell'intersezione per la regolazione dei flussi);
- b) il potenziamento del sistema dei parcheggi con: l'ampliamento del parcheggio scambiatore Cellini; la localizzazione di un nuovo parcheggio a nord del torrente

- Brana e due nuovi parcheggi su Via Volta e Via Copernico, a servizio delle attività presenti;
- c) la risistemazione dei tratti stradali pertinenti l'area di S.Agostino 1 con ridefinizione delle sezioni stradali in modo da ricavare, laddove la sezione lo permette, spazi di sosta strutturati e non più spontanei e spesso invasivi.
  - d) è prevista la localizzazione della nuova fermata ferroviaria in località Ponte degli Armacani, in posizione tale da intercettare i possibili utenti che gravitano già su S.Agostino 1 e quelli che in futuro risiederanno o fruiranno delle attrezzature che si andranno a localizzare nella vicina area ex-Dano, oggetto di riqualificazione urbana. Un'ulteriore fermata nella zona industriale di Sant'Agostino è prevista nei pressi dei cantieri comunali.

#### Tessuti e interventi

Riguardo al secondo aspetto, la caratterizzazione complessiva dell'area produttiva, così come si è andata configurando nel tempo, invita a considerare in modo differenziato le due parti, l'una ad ovest della tangenziale (s. Agostino 1) e l'altra ad est (S. Agostino 2 e 3). Nel primo caso si tratta di tessuti caratterizzati da una mixité delle funzioni, pur con una prevalente destinazione produttiva, la compresenza della funzione residenziale, collegata agli insediamenti produttivi, e la presenza di funzioni terziarie e direzionali. Qui l'obiettivo è quello di una riqualificazione urbanistica dell'area, a partire dalla presa d'atto della pluralità di funzioni presenti che devono essere integrate e valorizzate attraverso la prioritaria "riorganizzazione dell'asse di Via Fermi". Qui la normativa consentirà una maggiore articolazione funzionale, con la previsione di zone produttive miste (TP3) dove a fianco di una SU minima destinata ad attività artigianali (almeno 40% della SU totale) potranno essere associate attività commerciali e direzionali, per un max del 30% di SU ciascuna.

Nel caso delle aree S.Agostino 2 e 3, saranno invece rese più rigorose le modalità di articolazione della destinazione d'uso, privilegiando le attività industriali e artigianali in senso stretto, pur confermando quelle presenze di attività direzionali già insediate, che saranno in tal senso oggetto di normativa specifica.

Il terzo aspetto si innesta sul precedente, e interessa da un lato la nuova normativa e dall'altro la previsione di nuove aree che andranno a consolidare la vocazione produttiva dell'area ad est della tangenziale. Sul primo punto si rimanda alla normativa allegata, mentre sul secondo la proposta fa sua l'esigenza di reperimento di nuove aree produttive, limitando il consumo di suolo derivante da nuove espansioni esterne, prive delle necessarie urbanizzazioni.

In questo senso la zonizzazione del RU disegna, in modo equilibrato ed integrato al sistema esistente, un insieme limitato di nuove aree a destinazione produttiva, con le relative quote di standard per verde e parcheggi, ricavate attraverso parziali cambi di destinazione d'uso di alcune zone, oggi destinate ad attrezzature pubbliche, in qualche caso non più attuali, sovradimensionate o mal collocate (vedi in proposito il paragrafo del Quadro conoscitivo relativo a "Ricognizione sulle aree produttive").

L'equilibrio complessivo degli standard dell'area sarà garantito attraverso la localizzazione di una grande area a verde pubblico a ridosso del cimitero di S.Agostino e l'implementazione di un sistema di connessioni verdi, innervate da percorsi ciclo-pedonali, che fungerà di tessuto connettivo del sistema. Tali connessioni ecologico-funzionali, saranno imperniate sulla riqualificazione del tratto del torrente Brana che da Porta S.Marco attraversa l'area sino alla tangenziale est, che sarà integrato da un sistema di percorsi ciclabili che utilizzeranno le aree in fregio alla ferrovia sino all'altezza dell'area cantiere, dove sarà prevista un'ulteriore connessione verde in direzione nord, sino alla via Fonda ed alle relative dotazioni territoriali che si andranno a collocare nell'area centrale a nord di Via S.Agostino.

Gli interventi di riconversione verso la destinazione produttiva o direzionale sono in gran parte disciplinati da schede norma (vedi fascicolo schede norma ATP o ACT).

## Cintura verde

In questo settore la cintura verde diviene un insieme di aree e tracciati lineari separati che tuttavia, se non offrono grandi spazi pubblici continui (come in altri settori) assicurano la continuità ecologica della struttura ambientale con una logica da stepping stones; perciò si compone delle aree di rispetto del torrente Brana, dei percorsi che attraversano l'area di S. Agostino, delle fasce di rispetto stradale, delle aree pubbliche a standard.

### 2.2.4. Il settore sud (ricade in parte dell'UTOE 6)

#### Previsioni PS

Riqualificazione viale Guicciardini con controviali e interrimento del traffico veloce in modo da destinare la strada di superficie a traffico lento locale; valorizzazione arboreto; piano attuativo per l'intera area sud come polo terziario (art.51); riqualificazione degli insediamenti (art. 75, 77); valorizzazione e tutela delle aree di frangia (art.80); recupero aree degradate (art. 81); miglioramento dei raccordi fra tangenziale e viabilità locale e autostradale (art. 97); il miglioramento di strade provinciali e locali (art. 100, 101); rafforzamento aree a verde e riqualificazione aree residenziali (art. 116).

#### Stato di compromissione

Pip via Erbosa; area Dano da bonificare; nodo infrastrutturale da riordinare; interventi compresi nella Variante sud (caserma Guardia di Finanza); in corso consistenti interventi edilizi in attuazione del vecchio Prg fra via Erbosa e via Fiorentina.

In questo settore ricade la "variante porta sud" approvata nel novembre 2008.

La variante riguarda un'area consistente (delimitata a nord dalla ferrovia e sud dalla tangenziale) e prevede:

- un ampio viale di accesso dalla tangenziale formato dal prolungamento del vincolo autostradale e adattato alle nuove condizioni planimetriche poste dalla recente costruzione della caserma della Guardia di Finanza;
- una nuova struttura per la media distribuzione alimentare su via dell'Annona;
- il ridisegno della viabilità locale attorno alla stazione con il ribaltamento dell'accesso alla stessa da sud;
- il rafforzamento degli spazi pubblici articolato in due sistemi di aree: i parcheggi scambiatori attorno alla stazione e il terminal bus che completano lo scambio intermodale; l'ampliamento del nucleo scolastico del Roccon Rosso e la formazione di un parco di quartiere.

#### Proposte RU

##### Infrastrutture

Oltre a quelli già proposti dalla "variante porta sud", sono previsti il by pass tra via del Casello e rotatoria su via Toscana con ampia fascia di rispetto con funzioni di verde connettivo; la riqualificazione di via Berni/via Guicciardini (revisione della sezione prefigurata dal Prg in modo da permettere sul lato settentrionale un marciapiede che unisce l'area ex Dano a via Fiorentina; formazione di una fascia di verde su tutti e due i lati fino alla grande rotatoria orientale; riqualificazione delle aree adiacenti; ipotesi dell'interrimento parziale richiesto dal PS da sottoporre a studio di fattibilità, a seguito del completamento delle opere previste).

##### Spazi pubblici

Consistenti incrementi degli standard; ampie aree per parcheggi scambiatori e a servizio

delle residenze (variante sud); nuovo parco attrezzato in area ex Dano accessibile dai quartieri a nord della ferrovia e dai quartieri di via Fiorentina/via Bonellina; villa Montesecco (parco tematico dedicato alla musica).

#### Cintura Verde

Connessione ciclo-pedonale del sistema di attrezzature esistenti e di progetto arboreto, Cespevi, villa Montesecco, parco sportivo area ex Dano, fasce di rispetto stradale e ferroviario, aree minori.

#### Aree di trasformazione

Il RU prevede la riorganizzazione dell'asse di via Guicciardini e delle aree adiacenti occupate da aree dismesse e degradate (ex Dano; ex caserma del VVFF). Sono previste tre ACT:

- 1) la prima è la Conad in via Berni,
- 2) la seconda è l'ex caserma dei vigili del Fuoco,
- 3) l'ultima è il restauro della villa di Montesecco e il recupero del parco.

Un intervento minore (APT) prevede la trasformazione della scuola elementare di Via Calamandrei, attualmente dismessa, in residenza sociale.

Gli interventi proposti si pongono l'obiettivo di riqualificare via Berni e la porta est della città.

1. L'area Conad può essere sostituita da un edificio a due piani a destinazione direzionale. Una nuova strada di servizio unisce via Erbosa con via Gorizia alimentando i parcheggi pubblici e privati necessari. L'intervento renderà possibile anche la formazione di un'area a verde pubblico al centro dell'isolato formato da via Erbosa e via Gorizia.

2. Ex caserma dei VVFF su via Berni. La scheda prescrive l'ampliamento delle sedi stradali di via Berni e via Erbosa; un insediamento per albergo su via Berni; una nuova strada con parcheggi pubblici e verde per unire via Fiorentina e via Erbosa, con una corsia di marcia a senso unico (con obbligo di accesso da questa strada sia all'albergo che agli edifici residenziali); la cessione di un'area al comune nell'ambito del procedimento perequativo.

3. Villa di Montesecco. La scheda prescrive una progettazione paesaggistica accurata del parco e il recupero degli edifici classificando con precisione gli interventi ammessi; prescrive la destinazione pubblica, in particolare destinata ai giovani, ma non solo (parco tematico dedicato alla musica di cui si è detto) con i servizi annessi; consente di costruire un auditorium o altra attrezzatura con i servizi connessi per 1.000 mq di Su; prescrive infine un'ampia dotazione di parcheggi.

#### 2.2.5. Il settore ovest (occupa parte dell'UTOE 6)

La zona a ridosso di viale Adua è stata investita da trasformazioni massicce negli ultimi dieci anni, mentre il traffico è aumentato in misura proporzionale determinando una situazione di congestione che il comune ha iniziato ad affrontare con diverse iniziative (fra le quali lo studio per la riqualificazione del viale Adua commissionato all'Università di Firenze).

#### Previsioni PS

Specifico piano d'area o progetto integrato per viale Adua, senza il quale, salvo le previsioni del Prg previgente, non potranno essere previste nuove edificazioni; rafforzamento del polo

scolastico; “caposaldi delle attrezzature di interesse generale” a Villone Puccini, Arboreto, viale Adua; prescrizioni specifiche per i tessuti residenziali e la riqualificazione della ferrovia Porrettana.

Stato di compromissione

Importanti interventi in corso lungo viale Adua; in questo settore ricadono alcuni piani attuativi non ancora realizzati del Prg previgente (via Cammelli, via Ciampi).

Previsioni RU

Lo schema direttore di viale Adua

Il RU prevede piccoli interventi di completamento in prevalenza per ragioni di interesse pubblico mentre vengono confermate e corrette per adeguarle al nuovo quadro generale di previsioni alcune operazioni già approvate di recente come il recupero della Fornace di Vicofaro per istituire un nuovo centro sportivo con piscine, che prevede anche nuove residenze private. Tali previsioni sono accompagnate da una serie di interventi coordinati e puntuali di riordino dell'accessibilità e della rete stradale e degli spazi di parcheggio meglio illustrati in seguito.

Complessivamente si tratta di sette interventi pubblici con valore di presupposto per la riqualificazione dell'area, tre ACT e cinque interventi puntuali ATP:

- il prolungamento a nord di via Salvo d'Acquisto con parcheggi scambiatori e di attestamento per le attrezzature commerciali ed i servizi presenti che mira a creare una vera alternativa al traffico di attraversamento del Viale Adua sollevandolo in parte dai carichi attuali; il tracciato prevede un innesto con rotatoria all'altezza di via Europa, in modo tale da intercettare i flussi in arrivo dalla tangenziale ovest;
- la conseguente riqualificazione di viale Adua sulla base dello studio commissionato all'Università (completamento e allargamento marciapiedi, razionalizzazione dei parcheggi per soste brevi, nuove piste ciclabili, alberature);
- il potenziamento del polo scolastico ITI-Geometri (nuove aule e palestra) e della fermata del servizio ferroviario di Pistoia Ovest (con nuova viabilità di accesso, ampi parcheggi a servizio sia di viale Adua, sia delle scuole sia della fermata, e spazi per giardini a servizio delle zone residenziali adiacenti);
- la riorganizzazione dell'area Molina di Gora con la creazione della nuova fermata ferroviaria di Capostrada, con relativo parcheggio di servizio;
- previsione di aree scolastiche per i futuri ampliamenti di alcuni plessi presenti (Liceo Scientifico ed alcune scuole comunali);
- il potenziamento del polo sportivo ad Ovest, che insieme alle funzioni previste per Vicofaro costituirà un sistema di grandi attrezzature per il tempo libero e lo sport attestato lungo il parco dell'Ombrone; è prevista la formazione di un nuovo campo da calcio, campetti per tennis e calcetto, realizzazione di una piccola tribuna attigua al campo esistente, e di altre eventuali strutture a servizio degli utenti;
- la formazione di una rete di percorsi pubblici pedonali e ciclabili di connessione fra la città storica, i quartieri residenziali e il parco dell'Ombrone che attraversano e connettono le principali attrezzature dell'area.

Alcuni di questi interventi corrispondono ad Ambiti di Trasformazione Puntuale (ATP). A questi interventi pubblici maggiori si accompagnano numerosi piccoli altri interventi di potenziamento degli spazi pubblici (a verde e a parcheggio) per migliorare la fruibilità dell'area.

Nell'area sono presenti tre Ambiti complessi di trasformazione (ACT):

- il recupero della fornace di Vicofaro e la formazione di un complesso per gli sport acquatici; questa previsione si fonda sulla precedente scelta del Comune che

ammetteva la costruzione di 8.000 mq di Sul per residenze private e di 1.200 mq di Sul per attrezzature e servizi (bar, ristorante, uffici). La previsione del vecchio Prg presenta problemi di viabilità con rischio di congestione per tutta l'area e di scarsa efficacia nel recupero della ex fornace e nella costruzione di un importante spazio pubblico.

Il RU propone di razionalizzare tale previsione, migliorando l'accessibilità all'area, con la formazione di una strada perimetrale di accesso posta sul lato ovest, proveniente dal raccordo della tangenziale. Su tale strada si attestano i parcheggi necessari e l'ingresso principale al centro dell'area; la localizzazione delle residenze private in luoghi adatti a nord e nelle aree ben servite dalla viabilità a sud; il recupero dei volumi delle fornaci integrati da nuove costruzioni per servizi e attrezzature complementari. Tale razionalizzazione oltre a rendere più agevole l'accessibilità e più visibile dalla tangenziale il nuovo polo sportivo consente una migliore suddivisione dell'area fra spazi per ragazzi e sport, bambini, piscine all'aperto; al contempo le nuove volumetrie sono collocate in posizioni idonee evitando la congestione che si sarebbe avuta se si fossero concentrate al posto delle Fornaci. Per questa ACT è stata messa a punto una scheda norma verificata dal punto di vista del metodo della perequazione;

- la sistemazione dell'area prossima a Ponte Europa; è prevista la cessione delle aree necessarie alla formazione del nuovo tratto di via Salvo d'Acquisto compreso fra la via di Gora ed il raccordo al Ponte Europa, a fronte del riuso del fabbricato ex-Enel per destinazioni direzionali e della realizzazione di un capannone artigianale ad ovest connesso alle strutture industriali già esistenti;
- la sistemazione dell'area a ridosso del parcheggio scambiatore previsto nei pressi dell'uscita dalla tangenziale su via Salvo d'Acquisto; è prevista la cessione dell'area di parcheggio e la formazione di una piccola piazza dalla quale si distacca un percorso pedonale che conduce all'Ombrone; a ridosso della piazza è previsto un intervento privato per la realizzazione di un complesso ricettivo.

Sono inoltre previsti vari interventi di trasformazione puntuale (ATP), che interessano aree di più limitata estensione. Questi interventi riguardano la riorganizzazione degli spazi adiacenti alla Coop di Viale Adua con la formazione di nuovi parcheggi e un piccolo centro sociale; un piccolo insediamento residenziale Peep in località Molina di Gora; un piccolo insediamento ad usi produttivi misti in area Noci con contestuale miglioramento della viabilità; alcuni alloggi Peep a Capostrada.

#### Cintura verde

E' il settore urbano dove la cintura verde si presenta più articolata e differenziata, fra nuove attrezzature (la piscina, gli ampliamenti delle zone sportive, la riorganizzazione delle aree commerciali), corridoi ecologici (le fasce di rispetto, in particolare delle nuove strade, i percorsi pedonali e ciclabili), spazi rurali, a verde o aperti (come la sistemazione delle fermate ferroviarie), con gli obiettivi di compensare e riqualificare l'urbanizzazione innalzando la dotazione di spazi pubblici o di interesse collettivo e rafforzando le relazioni ambientali fra città e Ombrone. Laddove il sistema della cintura verde non può essere continuo, la logica delle proposte è comunque quella di istituire una rete di stepping stones non esclusivamente naturali, ma comunque in grado di formare spazi sottoposti a un maggior controllo d'uso e di trasformazione.

#### 2.2.6. I sistemi insediativi minori di pianura

##### 2.2.6.a Via Lucchese

Il RU predispone un complesso di interventi volti a riqualificare i centri di Spazzavento e Barile posti lungo la via Lucchese, tenendo conto anche delle richieste formalizzate nell'ambito del laboratorio di progettazione partecipata dei centri di pianura. Il presupposto di

tale riqualificazione consiste nel completamento della conversione della via Lucchese in una strada soggetta a flussi di traffico locale ed esclusa dal ruolo di asse di scorrimento extraurbano. A tale scopo si sottolinea come la sistemazione dei centri abitati sia già migliorata grazie alla costruzione del by-pass che consente l'alleggerimento del traffico di scorrimento. Pertanto la via Lucchese potrà essere intesa come una zona 30, arredata come strada locale a traffico lento con una riduzione delle carreggiate, allo scopo di predisporre marciapiedi, piste ciclabili ed un sistema di aree ed attrezzature pubbliche adiacenti. Inoltre, per completare l'assetto viario, è prevista la realizzazione di un ulteriore accesso al by-pass già realizzato, ad ovest di Spazzavento. Tale accesso sarà predisposto lungo un nuovo asse in direzione nord-sud, connesso anche alla via del Gabbiano ed agli insediamenti industriali di Masotti (Comune di Serravalle P.se). Tale intervento consentirà di predisporre un nuovo sottopasso alla ferrovia allo scopo di evitare il passaggio a livello esistente a Spazzavento. A sud di Spazzavento, sul nuovo bypass, è prevista la realizzazione del terminale orientale della strada dei vivai, formato da una rotatoria posta a nord della villa Paradiso, che consente, fra l'altro, la possibilità di ripristinare la continuità della via dell'Arcale con la conseguente chiusura dell'incrocio a raso in località Casa Guardavalle.

#### 2.2.6.b Via Montalbano

Le principali proposte del RU, in attuazione del PS (artt. 43 e 83 delle NTA), che riguardano il sistema Ramini/Casenuove e sono le seguenti:

- razionalizzazione e consolidamento dell'area a destinazione produttiva e per la logistica, che attualmente vede una scarsa accessibilità e una commistione di usi della rete infrastrutturale che crea disagio nel rapporto con la residenza e nella funzionalità delle stesse attività presenti;
- una adeguata disciplina delle aree produttive e per logistica, nel rispetto delle caratteristiche ambientali (in particolare dei vincoli idraulici e delle classificazioni conseguenti dei suoli) e delle zone residenziali;
- lo spostamento del campo sportivo, e l'incremento della dotazione di attrezzature pubbliche, con la formazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili e di un parcheggio pubblico sul lato est;
- un piccolo insediamento di edilizia residenziale sociale (Peep) ed una nuova scuola elementare con giardino nella parte a nord di via di Ramini
- l'adeguamento complessivo della rete viaria con modifiche e integrazioni alla rete esistente

Le ipotesi viarie sono il presupposto della riqualificazione del centro abitato e del nuovo assetto delle aree produttive; consistono nei seguenti interventi:

- formazione di un by-pass orientale all'abitato di Casenuove, attraverso la superstrada esistente. Il by-pass sarà creato predisponendo un nuovo collegamento fra la superstrada e la provinciale del Montalbano a sud dell'abitato di Casenuove, in grado di deviare il traffico pesante proveniente dalle zone industriali a sud situate nel comune di Serravalle Pistoiese. Tale by-pass costituisce inoltre una parte della nuova rete stradale a servizio dei vivai, su cui confluiranno sia i traffici in direzione nord-sud che quelli in direzione est-ovest, congiungendo la via di Ramini alla via di Loreto e Carraiola, di cui è prevista una ristrutturazione per adeguarne la sezione;
- raccordo della via di Ramini con il nuovo by-pass orientale, secondo una previsione già avanzata dal Prg e confermata anche dai Laboratori di progettazione partecipata dei centri della pianura; tale raccordo consentirà la riduzione dei traffici sul tratto orientale della via di Ramini che potrà essere declassata a strada di quartiere;
- formazione di un sistema viario di smistamento alle aree industriali e artigianali con direzione nord-sud; tale sistema consentirà l'accesso al polo produttivo senza attraversare il centro abitato partendo da via Ramini e terminano momentaneamente a fondo cieco con una rotatoria.

In questo modo sarà possibile deviare il traffico di scorrimento e quello pesante fuori delle

aree residenziali e riqualificare il vecchio sistema stradale: sia la provinciale di Montalbano (classificabile zona 30, con piccole aree di parcheggio, alberature, marciapiedi) che la via vecchia Casalina (come percorso locale secondario eventualmente a senso unico). Questa rete di percorsi pedonali che rilegano i vari centri fra loro si completa con la conferma della passerella pedonale in corrispondenza della via Vergine de' Mei (anche questa richiesta dai Laboratori di progettazione partecipata), che contribuisce alla ricostituzione del percorso fra Masiano e Casenuove interrotto dalla superstrada.

Il traffico pesante e di scorrimento si appoggerà a percorsi diretti e scorrevoli verso il sistema dei poli produttivi della pianura e la rete infrastrutturale maggiore.

Le nuove aree produttive misurano complessivamente circa 130.000 mq suddivisi fra 85.000 mq di aree per la logistica e 45.000 mq per insediamenti produttivi veri e propri. Sono possibili diversi assetti con edifici medio-piccoli o con la costruzione di grandi capannoni suddivisibili in unità più piccole che mettono in comune piazzali e servizi.

Il disegno degli insediamenti concentra le aree costruite o impermeabilizzate ai due estremi dell'area investita, lasciando al centro una grande superficie permeabile imposta dalle condizioni di rischio idraulico; tale area è privata e, compatibilmente con le opere di contenimento del rischio idraulico previste dalle indicazioni di fattibilità ecologica e idraulica, potrà essere utilizzata per depositi all'aperto, mantenendo la superficie comunque permeabile. Un secondo principio che guida l'edificazione è di avvicinare le costruzioni alla nuova strada allontanandole così dalle residenze.

Le previsioni di potenziamento e riordino della zona produttiva sono inserite in un sistema attuativo di tipo perequativo, che consente la formazione di un sistema di aree pubbliche a servizi, intese quale filtro fra l'area produttiva e l'abitato esistente. In questo modo la formazione della città pubblica è posta a carico delle operazioni di trasformazione urbanistica. Nel caso in esame utilizzando il dispositivo della perequazione, a fronte delle aree produttive private, si ottengono discrete quantità di spazi pubblici (strade, parcheggi e verde) che saranno realizzati a spese dei privati (standard e oo. urb. primaria), mentre la quota restante sarà ceduta al Comune su base convenzionale (cfr. scheda norma ACT 01). Una parte delle aree a verde attrezzato saranno destinate ad ospitare un nuovo campo sportivo, in prossimità dell'incrocio fra via della Catena e via Vecchia Casalina, a sostituzione del complesso esistente.

I risultati del Laboratorio di Progettazione Partecipata dei centri di pianura sono stati considerati, per quanto compete al RU, proponendo la protezione delle aree residenziali dai disturbi delle aree produttive, il ripristino delle altre connessioni e dei percorsi territoriali, l'individuazione di nuove aree per istituire piccoli luoghi centrali lungo via di Montalbano, l'aumento degli spazi pubblici, la riqualificazione degli spazi stradali e la riprogettazione della zona commerciale obsoleta lungo via di Montalbano.

Come anticipato, è confermata la realizzazione di un piccolo insediamento di residenze sociali a nord, assieme ad una scuola; l'insediamento è costituito da un fila di alloggi a due piani allineati alla strada che ripropongono il disegno dei borghi lineari di pianura. La scuola dispone di un parcheggio pubblico, di un giardino e di un ingresso protetto dalla via di Ramini.

Un altro intervento conseguente allo spostamento del campo sportivo è previsto a Ramini, dove un piccolo intervento edilizio consente di dotarsi, in prossimità della scuola, di un autonomo campo da gioco, connesso mediante percorsi protetti al parcheggio esistente previsto in ampliamento ed alle altre attrezzature pubbliche presenti (circolo, chiesa).

#### 2.2.6.c Via Fiorentina

Le proposte del RU per l'area che gravita sull'asse di via Fiorentina, e in particolare per il nucleo di Bottegone, si muovono in tre direzioni, che tengono conto sia degli esiti dei laboratori di urbanistica partecipata conclusi nel 2007, che degli approfondimenti successivi:

- la necessità di un riordino infrastrutturale, in grado di alleggerire il carico sul tratto centrale di via Fiorentina e di risolvere alcuni nodi critici di interconnessione;
- la riqualificazione dello spazio pubblico attraverso il recupero di alcuni spazi sottoutilizzati o marginali e la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali;

- la ricucitura dei tessuti di margine attraverso piccoli interventi destinati ad attrezzature e pubblici servizi e la creazione di un sistema di aree “tampone”, destinate a verde pubblico o allo svolgimento di attività agricole di tipo multifunzionale.

Riguardo al primo punto, l’adeguamento infrastrutturale prevede in particolare tre interventi:

- il primo riguarda la soluzione del nodo relativo alla rotonda fra Via Fiorentina, Via Bassa e Via dei Bonechi, dove si prevede la realizzazione di una rotatoria allungata (nel senso della direzione della strada dei vivai) in grado di intercettare i rispettivi flussi provenienti dalle tre strade, in modo da migliorarne la funzionalità e ridurre i rischi di frequente incidentalità;
- il secondo si collega al precedente, in quanto costituisce il proseguimento verso sud-ovest della strada dei vivai che, a partire dalla nuova rotatoria, collegherà via Fiorentina a via San Sebastiano, opportunamente adeguata, con un nuovo tratto viario posto a fianco della MAS;
- il terzo intervento di adeguamento prevede il prolungamento verso nord di via del Malallevo, in modo da evitare l’attuale innesto problematico su via Fiorentina, andando a costituire di fatto un by pass del nucleo più densamente abitato, per riconnettersi più a nord, in prossimità della azienda Campanella.

L’insieme dei tre interventi consentirebbe di alleggerire notevolmente il traffico che grava sulla parte centrale di Bottegone, deviando in particolare quello pesante sulla strada dei vivai, opportunamente completata nel suo tracciato. Tale alleggerimento consentirebbe di migliorare la vivibilità del borgo, trasformando in “zona 30” il tratto centrale e consentendo gli opportuni interventi di adeguamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Queste operazioni rientrano nel più ampio intervento di riqualificazione dello spazio pubblico, attraverso il miglioramento della dotazione di servizi e di spazi aperti (per lo sport e il gioco), ridefinendo anche la forma e il ruolo della piazza del mercato, in un progetto unitario comprensivo degli spazi verdi adiacenti e dei percorsi di connessione. Sono previsti anche interventi di riqualificazione del quartiere di edilizia pubblica a nord, con incremento della dotazione di spazi verdi e di servizi per la residenza, oltre che di spazi a verde sportivo in adiacenza al nucleo scolastico. Sono previsti poi alcuni interventi minuti di ricucitura che potranno migliorare le relazioni fra le varie parti del quartiere, attualmente limitate anche dalla forte cesura rappresentata dai traffici che gravitano su via Fiorentina.

I suddetti interventi, potranno essere associati alla ricerca di una più chiara identità delle aree agricole di contatto, o parzialmente intercluse nel tessuto edificato: per queste, in ragione del loro valore ambientale legato alla complessità del mosaico agrario, il RU indica una speciale tutela volta da un lato preservarne le caratteristiche di naturali aree tampone fra le zone più intensamente coltivate e quelle più urbane. In questo senso saranno consentite sia attività propriamente ludiche (legate allo sport ed al tempo libero) che attività agricole tradizionali, per lo più legate alla residenza o a coltivazioni a basso impatto ambientale.

Anche il tratto iniziale di via Fiorentina, che dalla loc. Fagiolo attraversa l’abitato di Sperone sino al ponte dell’autostrada, sarà notevolmente alleggerito dai traffici impropri di attraversamento, grazie alla realizzazione (in corso) del by pass che collegherà con la rotonda di via Toscana. Tale intervento porterà notevoli benefici alla vivibilità dei borghi interessati, riducendo anche le frequenti code che attualmente si formano in questo tratto di viabilità.

#### 2.2.6.d Via Pratese

Le proposte del RU relative agli insediamenti di Nespolo, Chiazzano e Le Querci hanno come premessa la riqualificazione della via Pratese. La strategia di riqualificazione dell’asse viario prevede la riduzione del traffico di scorrimento attraverso lo spostamento di quote di traffico di attraversamento sulla via Toscana, di cui valorizzare il ruolo di grande by-pass sostitutivo della vecchia via Pratese. Tale operazione sarà resa possibile dalla formazione di una nuova connessione fra la vecchia Pratese e la via Toscana, predisponendo una breve connessione fra la rotatoria di progetto ad est dell’abitato di Chiazzano ed il terminale orientale dell’asse dei vivai sulla via Toscana. Anche la creazione del nuovo casello di

Pistoia ovest con la conseguente riduzione delle quote di traffico dirette verso il centro del Comune potrà presumibilmente concorrere alla riduzione dei carichi gravanti sull'asse viario. In questo modo i tratti della via Pratese su cui insistono gli abitati potranno essere riqualificati come "zone 30", riducendo ove possibile la carreggiata allo scopo di ridurre le velocità di attraversamento e predisponendo marciapiedi e piste ciclabili. Per ogni centro abitato, inoltre sono previsti nuovi parcheggi pubblici, allo scopo di sopperire alle carenze riscontrate in sede di verifica degli standard.

Gli interventi sulla via Pratese consentono il miglioramento delle condizioni di vivibilità degli abitati, su cui il RU predispone una serie di azioni specifiche. In particolare, la frazione del Nespolo è interessata da un intervento di trasformazione urbanistica (ACT 04), che, attraverso il dispositivo della perequazione consente:

- la realizzazione di un giardino pubblico lungo via dell'Albero, nel centro abitato;
- la formazione di una zona per attrezzature sportive connessa mediante percorso pedonale alla scuola posta sulla via pratese, della quale è inoltre previsto un ampliamento;
- la realizzazione di una nuova strada fra il parcheggio sulla via Pratese e via Bure;
- la costruzione di una piccola attrezzatura per servizi alla residenza (negozi di prima necessità, uffici, ecc.), posta a connessione tra le aree di cui ai punti precedenti, ed in grado di sopperire ad alcune lacune riscontrate nell'indagine sulla dotazione dei servizi di base (si veda a proposito il quadro conoscitivo).

Per la frazione di Chiazzano il RU prevede il completamento del Peep già realizzato attraverso la conferma del secondo stralcio del Peep stesso (ATP 02), già previsto nel Prg previgente. Sempre a Chiazzano è prevista inoltre la realizzazione di una piccola attrezzatura per servizi alla residenza (ATP 03), allo scopo di sopperire alla sotto-dotazione dei servizi di base. La realizzazione di tale attrezzatura dovrà prevedere la formazione di una piazza pubblica antistante, in grado di realizzare uno spazio collettivo prossimo alle altre strutture pubbliche presenti (chiesa, circolo, Peep). Infine, per l'abitato di Le Querci è prevista la riqualificazione del piazzale adiacente al parcheggio esistente, attraverso la formazione di una piazza pubblica con giardino.

#### 2.2.6.e Via Montalese

Il RU non individua nuovi insediamenti lungo la via Montalese, sia per effetto delle prescrizioni del PS che per la considerazione dell'incremento del carico urbanistico che conseguirà alla conclusione del piano particolareggiato di via Sestini. Il tratto orientale della via Montalese, inoltre, conserva numerose visuali verso il paesaggio collinare, che il RU preserva attraverso la tutela delle attività agricole tradizionali e la disciplina di conservazione delle emergenze architettoniche presenti.

Per la frazione di Pontenuovo il RU ha abolito la localizzazione del parcheggio pubblico previsto dal Prg a nord della via Montalese per tutelare il cono visivo che dalla strada si apre verso la fascia collinare a nord, trasferendo la formazione del parcheggio pubblico su un'area a sud dell'abitato, accessibile da via Edison e via dei Guadi. Tale area sarà connessa mediante una passerella pedonale alle strutture pubbliche (circolo, scuole) presenti sulla sponda sinistra del torrente Bure di Baggio.

Per la frazione di Santomato è previsto il potenziamento dei percorsi pedonali e l'ampliamento dei parcheggi a servizio del cimitero e della chiesa.

#### 2.2.7. I sistemi insediativi collinari e montani

Il Regolamento Urbanistico conferma e dettaglia gli indirizzi del Piano Strutturale, dedicando particolare attenzione a questa parte di territorio, essenziale per la qualità dell'abitare urbano e degli insediamenti di pianura, e indispensabile "cornice paesaggistica" della città.

Ciò ha significato da un lato una definizione accurata della tutela degli aspetti paesaggistici, storici e naturali; dall'altro la considerazione della particolarità delle attività economiche e la conseguente necessità di predisporre un "modello" adeguato di integrazione fra i diversi settori di attività di cui si è già trattato nel paragrafo precedente, ma che forma una cornice

logica e spaziale degli insediamenti. Gli insediamenti infatti sono stati disciplinati in stretta relazione col territorio di riferimento.

Le proposte principali comuni ai centri di collina e di montagna riguardano perciò:

- la tutela del patrimonio edilizio di origine storica e la disciplina dell'edilizia recente con possibilità di ristrutturazioni e sostituzioni; tali interventi vanno visti in relazione alle possibilità più ampie che in altre zone;
- la tutela del paesaggio naturale e di quello dei terrazzamenti e, di conseguenza, dell'edilizia che rientra in questi ambiti;
- la valorizzazione agri-turistica, particolarmente dei borghi, tentando di sviluppare il turismo non giornaliero, proposta in molteplici forme: possibilità di riuso del patrimonio edilizio storico e non; possibilità di tutte le forme alberghiere ed extralberghiere, con stimolo a realizzare i cosiddetti "paese-albergo"; suggerimenti per la valorizzazione delle aree forestali con percorsi di trekking, punti di osservazione, possibilità di arredare con aree di sosta, e di ristoro;
- la valorizzazione commerciale del patrimonio edilizio esistente con riferimento alla vendita di prodotti locali;
- la possibilità di realizzare autorimesse interrato compatibilmente con le esigenze ambientali e paesaggistiche;
- l'incentivazione di azioni collettive (per autorimesse, reti innovative di energie, parcheggi);
- la previsione di politiche del comune in fase di gestione (per l'elaborazione di uno schema direttore relativo alla valorizzazione delle ferrovie e degli impianti dismessi a scopi turistici; per la promozione turistica del paesaggio pistoiese e la formazione degli operatori; per l'attuazione delle misure comunitarie a vantaggio delle aree rurali anche in sinergia con altre istituzioni regionali e locali; per lo sviluppo di azioni integrate fra turismo, cultura, commercio quali fiere, mercati, iniziative culturali quali piccoli musei, esposizioni permanenti e simili; iniziative di promozione e tutela della produzione tipica locale, ecc.).

I sistemi insediativi che possono acquisire un ruolo integrato agriturismo sono caratterizzati (o caratterizzabili con adeguate iniziative) da percorsi che partendo dal centro possono arrivare sin sulla montagna, offrendo ciascuno paesaggio, risorse, insediamenti e attrezzature diverse. I principali sono tre:

- a nord-est il sistema della via dell'Acquerino con i paesi di Santomoro, Baggio, Acquerino: si tratta di piccoli paesi interessati dal miglioramento della strada di Candeglia, e da considerare come insediamenti rurali da attrezzare sia con servizi che con nuove attività; queste località sono sull'itinerario che dal centro storico arriva al crinale spartiacque con l'Emilia incrociando il parco dell'Acquerino;
- a nord-ovest altre località sono collocate lungo la valle del Reno e il ventaglio di strade che si appoggiano alla s.s. 632 e alla s.s. 633; in un primo tratto possono essere valorizzati i terrazzamenti e la produzione dell'olio; i percorsi arrivano sin sulla montagna, intrecciandosi alla ferrovia e alle fermate col museo dei modelli ferroviari a Pracchia e concludendosi nei paesaggi forestali e del castagneto; un centro importante in quest'ambito è Pracchia, per il quale il RU prevede alcuni interventi di riqualificazione dell'insediamento e rafforzamento delle attività economiche; per Pracchia comunque è da prevedersi una politica di rilancio del turismo che recuperi la tradizione da molto tempo in crisi;
- a ovest lungo l'itinerario della Valle del Vincio con i borghi di Castagno, Torbecchia, Arcigliano, Giaccherino; a ovest inoltre un'ampia porzione del territorio collinare si collega col parco dell'Ombrone e in quest'ambito si trovano lo zoo e il campeggio.

Un particolare e ulteriore intervento di riqualificazione può essere quello di rafforzare le "porte" di accesso al territorio montano lungo i percorsi richiamati, da rendere riconoscibili ed attrezzare con: spazi di parcheggio auto, punti visita informativi e spazi di accoglienza, spazi ristoro, foresterie, servizi vari, noleggio e riparazione bici/mountain-bike, maneggi, ecc.

## 2.3 La disciplina delle aree agricole e forestali

La zonizzazione di progetto si basa sui risultati delle analisi del quadro conoscitivo ma introduce nuovi parametri. Essa infatti risponde alla necessità di governare le dinamiche che alterano le tradizionali relazioni tra attività produttive e territorio allo scopo di equilibrare gli effetti su paesaggio, risorse e naturali e produttività futura indirizzando i processi di trasformazione verso la sostenibilità. La zonizzazione di progetto del territorio agricolo comunale è stata effettuata mediante fotointerpretazione e restituzione in ambiente GIS per l'analisi quantitativa degli indicatori selezionati. Il territorio agricolo comunale è stato suddiviso in tre ambiti (ambito di pianura, ambito di collina e di montagna, ambiti forestali, di boschi e radure) e in un gruppo di aree speciali (aree agricole multifunzionali; aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli; aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica); ciascun ambito è a sua volta suddiviso in aree, come meglio specificato di seguito. Una serie di disposizioni comuni per tutto il territorio aperto riguardano:

- il programma pluriennale di miglioramento aziendale (precisazione dei contenuti e delle procedure; definizione delle opere di miglioramento; condizioni per la validità come piano attuativo);
- i nuovi annessi rurali (caratteristiche costruttive, requisiti, ecc.);
- i tipi di annessi rurali (stabili, distinti in grandi e medi; amatoriali; precari);
- le nuove abitazioni rurali (realizzabili solo nelle Aree agricole specializzate di pianura; dimensioni azienda e dimensioni alloggio);
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e con destinazione non agricola;
- i cambiamenti della destinazione d'uso (riferito alla disciplina delle diverse aree; vincoli di compatibilità ambientale; divieto di attività commerciali al di fuori di quelle espressamente disciplinate)
- recinzioni con particolare riguardo per le aree specializzate di pianura (come stabilite dall'accordo in sede provinciale con gli operatori del settore);
- piscine e attrezzature sportive (condizioni per l'ammissibilità e caratteristiche costruttive);
- ospitalità alberghiera (standard di superficie necessaria e altri requisiti).

### 2.3.1. Ambiti di pianura

#### 2.3.1.a Aree agricole specializzate di pianura

In queste aree prevale una forte specializzazione dell'agricoltura, rappresentata ormai esclusivamente dal settore vivaistico, che offre prodotti di qualità esclusivamente orientati al mercato. Sono aree interessate da un uso intenso delle risorse e dalla presenza di strutture produttive di tipo intensivo sia per il vivaismo in pieno campo sia per la coltivazione in contenitore. L'area vocata per questo tipo di produzione è quella della pianura dell'Ombrone dove si registrano solo poche aree residuali destinate ai seminativi un tempo coltura tipica dell'area. La riconversione del territorio di pianura verso forme di agricoltura altamente redditizie ha comportato anche una modificazione del paesaggio rurale e dell'assetto del territorio, del consumo delle risorse e del rapporto tra aree destinate alla coltivazione e strutture complementari (strade, piazzali, annessi). Ciò deve essere tenuto in considerazione soprattutto in relazione alle strutture per la produzione in contenitore in quanto il 25% della superficie destinata a tale produzione viene destinato a viabilità interna, con una riduzione della superficie produttiva ed un consistente consumo di territorio. Ciò è reso possibile dall'alto valore aggiunto fornito dalle colture in atto, ma crea una riduzione del valore d'opzione del fondo pregiudicandone la produttività futura. In questo senso è necessario trovare un equilibrio tra le esigenze attuali del settore e le sue potenzialità future fatte anche

di scenari economici e mercati che possono essere totalmente diversi da quelli attuali e richiedere strutture produttive adattabili e modificabili.

Queste aree sono le sole dove è possibile costruire nuove abitazioni rurali ai sensi della legislazione regionale. Gli annessi sono edificabili come stabilito dalla legislazione regionale. In conseguenza della specializzazione produttiva, gli annessi rurali esistenti possono cambiare destinazione solo per diventare altri spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di commercializzazione della produzione aziendale.

#### 2.3.1.b. Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

Per i motivi illustrati in precedenza nell'area delle Mura verdi non sono ammesse le coltivazioni in contenitore che per la natura intensiva della produzione necessitano di continui collegamenti commerciali effettuati con mezzi pesanti.

Piuttosto, la collocazione al margine urbano e la natura del paesaggio e del territorio conferiscono un tipico ruolo multifunzionale nel quale l'attività agricola tradizionale è accompagnata da altre due funzioni: di protezione ecologica dell'intera città e di compensazione della carenza di verde che ha caratterizzato l'ultimo sviluppo urbano. E' a causa di ciò che l'area risulta investita da un interesse diffuso da parte degli abitanti delle aree più densamente abitate, che la individuano come luogo privilegiato in cui fruire di spazi aperti. Pertanto l'area sembra vocata a valorizzare il ruolo multifunzionale delle aree rurali, come concepito dalla legislazione regionale, in cui l'agricoltura diviene potenziale produttore di servizi e beni pubblici che innalzano la qualità urbana e il benessere dei cittadini.

L'area che incornicia la città storica sui quattro lati diviene un tessuto connettivo che mette in stretta relazione gli spazi aperti con le aree edificate attraverso coni verdi. I coni verdi con la base rivolta al centro storico convogliano percorsi che con modalità diverse creano un gradiente in cui rapidamente i contesti si trasformano da urbani a rurali fino a divenire in alcuni casi veri e propri contesti naturali.

La zona ben si presta ad ospitare attività di ricreazione e tempo libero, ma anche aree protette, parchi rurali, anfil e percorsi strutturali per trekking, mountain bike e cavallo, oltre che percorsi natura e per il tempo libero.

Nei lati del quadrante urbano dove la città si presenta particolarmente compatta sono individuate aree raggiungibili a piedi che offrono la possibilità di fruire di spazi verdi almeno in parte pubbliche, ma integrate da servizi anche privati.

Queste aree che si interfacciano direttamente con le zone abitate dovrebbero costituire un riferimento per il quartiere contiguo e non costituirsi come attrattori di traffico dagli altri quartieri. Ogni lato ipotetico dovrebbe costituire un modulo che offre servizi specifici studiati per valorizzare le caratteristiche territoriali.

In questa area potrebbero altresì essere individuate aree artigianali o industriali dismesse (cave, aree abbandonate, etc.) dove realizzare luoghi per l'arte per promuovere l'impiego dei materiali presenti nell'area (argille, materiali vegetali, pietre etc.), che siano luogo di ritrovo per gli artisti locali, e sede di incontri e corsi.

Lo "schema direttore" previsto dal Regolamento Urbanistico articolerà e preciserà ulteriormente questi principi.

Il patrimonio edilizio esistente può essere riutilizzato per formare strutture di servizio del turismo rurale (agriturismo, piccoli campeggi, affittacamere, servizi di ristorazione, ecc.). In ogni caso, il riuso degli annessi rurali non può generare nuove unità abitative autonome, ma solo servizi alle unità esistenti. Sono inoltre consentiti nuovi annessi "precarì" per attrezzare con chioschi, tende, piccole tettoie, ecc. le strutture di servizio rurale ammesse.

### 2.3.2. Ambiti di collina e di montagna

#### 2.3.2.a Aree agricole tradizionali di collina e di montagna (aree rurali multifunzionali)

In queste aree non è ammessa la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore. Tale divieto trova una propria motivazione non tanto e non solo nella tutela dei valori paesaggistici del territorio locale, ma più specificamente nella tutela dell'agricoltura altamente specializzata della pianura. Consentire l'impermeabilizzazione di superfici poste a monte del distretto vivaistico causerebbe, infatti, una diminuzione della trattenuta idrica nei periodi piovosi ed una riduzione della disponibilità della stessa a scopo irriguo nei periodi siccitosi. I terreni maggiormente vocati per l'attività vivaistica si collocano a Pistoia nella pianura dell'Ombrone, a questo scopo è opportuno tutelarne la produttività e la disponibilità di risorse. Inoltre nelle aree di collina e di montagna le caratteristiche delle infrastrutture e del reticolo storico della viabilità sono difficilmente adattabili alle esigenze del settore produttivo che comunque entrerebbe in competizione con l'uso dei residenti stabili peggiorandone la qualità della vita.

In queste aree è possibile, invece, creare strutture a servizio del turismo rurale sotto forma di agriturismo, affittacamere o parchi rurali per la fruizione degli spazi agricoli, la ricreazione all'aperto, l'organizzazione di aree per il pick and pay di ortaggi e prodotti locali, anche nelle superfici ad agricoltura amatoriale. Tali attività garantiscono una piena valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del territorio.

Gli interventi edilizi consentiti sono annessi rurali (amatoriali e precari), impianti collettivi per energie rinnovabili, il riuso del patrimonio esistente per strutture a servizio del turismo rurale.

#### 2.3.2.b Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica

Sono aree collinari, pedocollinari e montane in cui le sistemazioni idraulico-agrarie hanno una caratteristica storica di pregio che si manifesta anche a scala di paesaggio. Le superfici con queste caratteristiche interessano circa 1000 ha di nel Comune anche su aree a forte pendenza. Le aree con terrazzamenti sono determinate da fotointerpretazione che tende a sottostimare la superficie reale in quanto non rileva le aree interessate in ambito forestale: esistono infatti esempi di terrazzamenti in aree forestali destinate un tempo alla castanicoltura. I terrazzamenti connotano fortemente il paesaggio rurale ed urbano, costituendo una cornice per l'abitato della città. La tutela e conservazione di tali manufatti ha valore storico per gli ambienti rurali e paesaggistico per l'intero territorio comunale. La sopravvivenza di tali superfici risulta minacciata da abbandono o cambiamenti negli ordinamenti e nella organizzazione del fondo soprattutto nelle aree a minore pendenza.

In queste aree gli interventi edilizi consentiti sono annessi rurali amatoriali e precari nonché il riuso del patrimonio esistente per strutture a servizio del turismo rurale.

### 2.3.3. Ambiti forestali di boschi e radure

Boschi e foreste occupano le aree più "difficili" di montagna e collina. Nel comune di Pistoia si riscontra un aumento delle superfici forestali dovuto all'abbandono delle aree agricole che vengono progressivamente ricolonizzate da formazioni forestali. Ciò è dovuto ai bassi redditi delle coltivazioni tipiche della collina e della montagna che non consentono la permanenza di unità lavorative nel settore.

Questi ambiti costituiscono una riserva di "naturalità" intesa come bassa antropizzazione dove si ha una concentrazione di biodiversità relativamente alta. Nel contesto del territorio comunale assumono un ruolo ad elevato valore di opzione per il potenziale produttivo e dal punto di vista ecologico assumono importanza come elementi di riequilibrio eco-biologico e climatico. Sono zone in cui vanno preservate, razionalizzate e potenziate le attività di forestazione, della difesa dell'ambiente e dell'uso turistico-naturalistico e culturale.

Queste aree hanno una funzione importante anche nel compensare le emissioni climalteranti e possono costituire aree da destinare a bacini per la compensazione delle emissioni all'interno degli accordi di Kyoto.

### Bosco misto

La struttura di questi boschi risulta complessa dal punto di vista delle cenosi presenti, con effetti positivi sulla biodiversità forestale e della possibile sua valorizzazione economica.

### Bosco ceduo

I cedui sono aree forestali produttive la cui utilizzazione è aumentata in questi ultimi anni anche per l'andamento del mercato dei combustibili favorevole al mercato delle biomasse forestali.

### Bosco di alto fusto

L'alto fusto ha un altissimo valore paesaggistico e forestale, garantisce aree per la fruizione e l'uso multifunzionale delle aree forestali, oltre a garantire una funzione ecologica importante per le aree rurali e mantenere un potenziale produttivo di alto pregio.

### Castagneto da frutto

Sono da tutelare i castagneti da frutto sia per la valenza storica sia per la qualità delle produzioni che possono fornire prospettive per lo sviluppo rurale di certe aree ed il recupero di produzioni tradizionali. Tali aree ospitano in genere anche manufatti e sistemazioni idrauliche agrarie con elevato valore testimoniale, tali aree sono in genere collegate con sistemi di percorsi forestali a mulini a alle aree coltivate, percorsi che potrebbero essere oggi utilizzati per il turismo rurale.

### Radure e pascoli

Sono aree interessate da formazioni erbacee ed arbustive naturali, un tempo utilizzate per pascoli e seminativi. Oggi tali aree hanno importanza dal punto di vista della diversità del paesaggio locale e rivestono un ruolo importante dal punto di vista ecologico nei confronti della biodiversità naturale con effetti positivi sulla fauna.

In tutte queste aree sono consentiti solo piccoli manufatti temporanei quali tettoie o chioschi per il ricovero degli animali, capanni per la caccia e simili; il recupero degli edifici esistenti con la formazione di servizi per il turismo o di carattere culturale:

## 2.3.3. Aree a destinazione speciale

### 2.3.3.a Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale

Sono aree di particolare valore ambientale poste lungo corsi d'acqua dove non sono consentite nuove costruzioni e per quelle esistenti sono ammessi interventi fino al restauro. Per gli altri interventi edilizi vale quanto indicato per le Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica.

### 2.3.3.b Aree speciali per la commercializzazione dei prodotti agricoli

Sono aree esistenti localizzate in posizioni adeguate lungo la viabilità principale e baricentriche rispetto alla rete di aziende circostanti che sono considerate attività complementari alla produzione agricola e disciplinate come tali.

### 2.3.3.c. Aree per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

Sono aree individuate dal P.A.I. e sulle quali è applicata la normativa vigente che vieta ogni trasformazione che possa pregiudicare gli interventi di messa in sicurezza o di allagamento.

Il RU recepisce nella sua zonizzazione territoriale gli interventi strutturali di difesa idraulica previsti da enti sovraordinati come, ad esempio, l'Autorità di Bacino secondo due diverse fattispecie.

Infatti gli interventi strutturali per i quali è apparso necessario apporre il vincolo di esproprio nel Regolamento Urbanistico, sono stati individuati come "Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica", ove le previsioni si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica; gli altri casi di interventi strutturali sovraordinati, quelli che verranno ipoteticamente realizzati oltre i cinque anni di validità del RU, sono stati invece censiti tra le "aree agricole multifunzionali con valenza ambientale", senza alcun vincolo di esproprio, ma con precise limitazioni alle trasformazioni colturali ed edilizie possibili, mantenendo la possibilità di realizzare opere idrauliche.

Tuttavia, il tema del rischio idraulico non va visto solo come uno sterile vincolo, in quanto offre l'opportunità di acquisire al patrimonio pubblico ampie aree in prossimità delle aste fluviali (Ombrone, Brana, torrente Stella, vari fossi e torrenti che confluiscono nelle aste maggiori). Le autorità di bacino competenti hanno già da tempo emanato indirizzi per la sistemazione di queste aree che ammettono caute attività collettive. Nel periodo di assenza del rischio idraulico, in queste aree pertanto si potranno svolgere attività collettive diverse che vanno da attività ludiche-ricreative all'aperto alle attività didattiche-naturalistiche che possono essere svolte sulle aree umide ricostituite ricche di biodiversità animale e vegetale. Un esempio è quello dei Laghi Primavera lungo l'Ombrone, che potrebbero essere ulteriormente attrezzati come un "lido urbano" in analogia alla sistemazione dell'Isola dei Renai a Signa.

III Parte

## **Dall'adozione all'approvazione**

### 3.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO.

Le considerazioni fatte in merito alla capacità residua del dimensionamento del piano strutturale e alla successiva quantità di prelievo da assegnare al primo regolamento urbanistico, sin dalla redazione degli Indirizzi e criteri del regolamento urbanistico del 2007, contengono un errore di interpretazione sul dimensionamento prescritto dal piano strutturale.

Le considerazioni del regolamento urbanistico sul dimensionamento partono dalle seguenti tabelle riassuntive:

Calcolo capacità residua del PS		Alloggi
Dimensionamento PS		1510
A sottrarre		
1) realizzazione in attuazione PRG 2004-2006	478	
2) realizzazioni quantità in variante 2004-2006	48	
3) interventi con iter amministrativo avviato, in attuazione del PRG	308	
4) interventi con iter amministrativo avviato, quantità in variante	247	
5) realizzazioni in zone B 2004-2006	61	
6) mutamenti di destinazione d'uso	153	
Totale a sottrarre		1295
CAPACITA' RESIDUA PS		215

Il dimensionamento assegnato al primo regolamento urbanistico è il seguente:

#### Dimensionamento RU 2008-2012

Previsioni di PRG con iter avviato non realizzate al 31/12/06	308
Interventi in variante al PRG con iter avviato non realizzati al 31/12/06	247
Capacità residua del PS	215
Incremento del 5% sul dimensionamento del PS(art. 109 delle NTA)	76
Totale	846

In queste tabelle, derivanti dalla sintesi delle tabelle 2.2.a e 2.2.b della relazione "Indirizzi e criteri del regolamento urbanistico" approvata nel 2007, è stato erroneamente valutato il dimensionamento prescritto dal piano strutturale approvato nel 2004, poiché sono state computate nelle quantità massime ammissibili anche le varianti al Piano Regolatore Generale, aventi ad oggetto il recupero di aree degradate, sotto-utilizzate o abbandonate, approvate dopo l'approvazione del Piano Strutturale.

Il computo di tali interventi è imputabile a un errore interpretativo delle previsioni del Piano strutturale, che alla pagina n. 29 della relazione generale, nell'ultimo capitolo dedicato al "Dimensionamento e standard", determina le quantità massime ammissibili in questo modo: "Dalla valutazione dei dati demografici [...] è emersa una stasi, se non un lieve calo della crescita numerica della popolazione, pertanto non è apparsa necessaria la previsione di nuove quote insediative rispetto a quelle già previste dal Piano Regolatore vigente. Detto piano infatti, entrato in vigore appena nell'anno 1996 non solamente non è giunto all'esaurimento delle sue potenzialità espansive, ma riserva ancora possibilità di realizzare discrete quote insediative, che erano state previste soprattutto negli ambiti collinari. Se si considera poi la presenza di un vasto patrimonio edilizio fortemente degradato, abbandonato

o sotto utilizzato, consegue che la scelta progettuale di arrivare con il Piano Strutturale [...] alla saturazione delle previsioni già elaborate per il vigente PRG?

L'art. 2 delle n.t.a. individua – coerentemente con tale assunto – tra gli obiettivi dello strumento di pianificazione «il miglioramento della qualità degli insediamenti, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico; [...] la valorizzazione del Centro Storico del capoluogo attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente da parte della popolazione e delle attività tale da garantire uno scenario fisico di grande qualità culturale e potenzialità economica».

Pertanto il Piano Strutturale quantifica il dimensionamento, da realizzare con due regolamenti urbanistici, solo computando le quantità degli interventi previsti dal PRG e non attuati; per il residenziale – ad esempio – quantifica in 1510 nuovi alloggi la quantità massima ammissibile più il 5%, mentre ritiene di non considerare all'interno del dimensionamento tutte le quantità residenziali e produttive che derivano dal recupero del vasto patrimonio edilizio fortemente degradato, abbandonato o sotto utilizzato.

Alla luce degli approfondimenti sopra indicati il dimensionamento residenziale previsto dal piano strutturale e prelevato dal primo regolamento urbanistico è il seguente:

*Dimensionamento residenziale complessivo*

Descrizione	Alloggi
a. Dimensionamento complessivo Piano Strutturale	1510
b. Incremento del 5% sul dimensionamento complessivo - Art. 109 NTA PS*	76
c. Totale (a+b)	<b>1586</b>
d. Interventi derivanti da trascinarsi di PRG (tabella 1 - dimensionamento)	786
e. Realizzazioni in zone B 2004-2006	61
f. Mutamenti destinazioni in zone E	153
g. Totale (d+e+f)	<b>1000</b>
h. Residuo Piano Strutturale per 1° e 2° Regolamento Urbanistico (c-g)	<b>586</b>
Interventi previsti dal nuovo RU (1° RU)	
i. Interventi nelle schede norma ACT/ATP **	212
l. Alloggi di riserva	25
m. Recupero di edilizia rurale	75
n. Totale (i+l+m)	<b>312</b>
o. Prelievo complessivo dal PS per 1° RU (g+n)	<b>1312</b>
p. Residuo Piano strutturale per 2° Regolamento Urbanistico (c-o)	<b>274</b>

\* l'art.109 delle NTA del PS consente un aumento del 10% della quantità ammissibile per singola UTOE, rimando comunque dentro la percentuale del 55 complessivo (si vedano le UTOE 4 e 6)

\*\* comprensivo anche degli alloggi della AT 4 - RU 7 Misericordia

Tale quantificazione del dimensionamento del piano strutturale è ulteriormente confermata da almeno due circostanze:

la prima è relativa alle UTOE 4 e 6 che consumano nel primo regolamento urbanistico l'intero dimensionamento previsto dal PS (Utoe 4 alloggi n° 11 e Utoe 6 alloggi n° 623), con il solo trascinarsi degli interventi previsti dal PRG; se aggiungessimo le varianti

al PRG e dunque gli ulteriori 252 alloggi, da realizzarsi prevalentemente nelle Utoe 4 e 6, si verificherebbe uno sfioramento del dimensionamento del piano strutturale in queste due Utoe. Le Utoe in questione sono quelle della città, mentre le altre racchiudono aree prevalentemente collinari e montane;

la seconda circostanza è l'interpretazione che la stessa Amministrazione comunale ha costantemente dato del dimensionamento del P.S.: in occasione della approvazione della "variante del Ceppo", ad esempio, il Comune di Pistoia ha controdedotto a un'osservazione espressamente formulata sul dimensionamento, dando atto che la variante non effettuava alcun prelievo dal dimensionamento del PS in quanto la previsione dei nuovi alloggi è realizzata attraverso il recupero delle superfici esistenti. La variante infatti consente di trasformare un'area che resterà sottoutilizzata e degradata a seguito del trasferimento dell'ospedale nella nuova sede.

Si fa presente che tutte le varianti al PRG approvate dopo il PS sono relative a trasformazione di superfici esistenti di aree degradate o sottoutilizzate.

Per completezza appare opportuno ricordare che il P.S. è stato approvato in vigore della l.r.t. n. 5/1995 e che il quadro della disciplina del dimensionamento è andato perfezionandosi solo recentemente, in ultimo con il d.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R. Si tratta, peraltro, di una normativa ancora in fieri, come documenta la proposta di modifica normativa della l.r.t. n. 1/2005 recentemente predisposta dalla Regione Toscana.

Alla luce delle inesattezze rilevate dal calcolo del dimensionamento residuo fatto dal regolamento urbanistico, sono state redatte le seguenti schede riepilogative con l'esatto dimensionamento previsto dal Piano Strutturale e conseguente residuo a seguito del prelievo del primo regolamento urbanistico.

TABELLA 1 - Dimensionamento - Trascinamenti da PRG 1996-2006 (estratto dalle tab. 2.2.a e 2.2.b. della relazione indirizzi e criteri del Regolamento Urbanistico del 2007)

Strumenti attuativi	denominazione	Data convenzione		PREVISIONE					ATTUATO										
		mm/aa	gg/mm/aa	Superficie fondiaria	SU TOT	Volume TOT	SU TOT	Volume TOT	Residenza	Attività produttive	Direzionale	Attività commerciale	Attività turistica ricettiva	Attività ricettiva	AC e servizi generali	Attività scolastiche	* Verde pubblico	* Parcheggi pubblici	* Viabilità pubblica
				mq	mq	mc	mq	mc	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq	mq	Mq	
<b>IN ATTUAZIONE DI PRG</b>																			
PRG	Indirizzo Base			15.310	8.647	8.847			8.327	1.500						800		2.150	
SU TI	Utoe Urbane			2.350	1.842	1.842			1.842							1.004		240	
PEEP	AREE VERDE			1.850	1.500	1.500			1.500								400	150	
PEEP	CANALIZZAZIONE			8.350	6.350	6.350			6.000							400		3.350	
PEEP	SPAZZAMENTO			3.120	2.420	2.420			2.420									1.730	
PRG	VIA FONDA - 8 AGOSTO			37.420	18.715	18.715					18.715							10.300	
PRG	RESIDENZIALE BOTTIGIONE			21.626	12.975	12.975			10.975		1.000	1.000						15.000	
PRG	CANTIERA MESSINA			3.184	2.700	2.700			2.700									1.725	
PRG	TIRO - CAPORAGNA			2.500	1.500	1.500			1.500									1.040	
PRG	TORRESCALVA - CALZONINI			773	407	407			407									287	
PRG	AREE VERDE			135.020	78.190	78.190			78.190		4.250	6.620	8.400	**20700	**19200			18.800	
PRG	AREE VERDE			8.170	7.200	7.200			6.800			400						2.190	
PRG	AREE VERDE			2.120	1.350	1.350			1.400							300		1.350	
PRG	AREE VERDE			1.000	8.940	8.940					8.250	600						600	
PRG	AREE VERDE			7.900	2.800	2.800			1.800			1.000						2.300	
PRG	AREE VERDE			8.420	7.380	7.380												7.380	
PRG	AREE VERDE			1.600	2.400	2.400			1.440			480	480					1.950	
PRG	AREE VERDE			1.200	1.500	1.500			1.500									3.000	
PRG	AREE VERDE			3.800	8.500	8.500			1.000		2.100	1.200						10.400	
PRG	AREE VERDE			26.000	8.750	8.750										6.750		19.000	
PRG	AREE VERDE			16.000	7.850	7.850												10.000	
PRG	AREE VERDE			3.500	1.000	1.000			1.000									4.480	
PRG	AREE VERDE			1.400	6.810	6.810			6.200									380	
PRG	AREE VERDE			8.740	8.840	8.840			8.840									8.840	
PRG	AREE VERDE				1.384	1.384			1.384									1.384	
<b>TOTALI IN ATTUAZIONE DI PRG</b>				<b>320.894</b>	<b>202.335</b>		<b>50.137</b>		<b>78.831</b>	<b>18.715</b>	<b>14.088</b>	<b>18.780</b>	<b>6.400</b>	<b>6.750</b>	<b>12.893</b>	<b>1.800</b>	<b>110.212</b>	<b>73.789</b>	<b>18.523</b>

TABELLA 2 - Dimensionamento - Varianti al PRG dopo l'approvazione del PS (estratto dalle tab. 2.2.a e 2.2.b. della relazione indirizzi e criteri del Regolamento Urbanistico del 2007)

Strumenti attuativi	denominazione	PREVISIONE					RESIDUO												
		Superficie fondiaria	SU TOT	Volume TOT	SU TOT	Volume TOT	Residenza	Attività produttive	Direzionale	Attività commerciale	Attività turistica ricettiva	Attività ricettiva	AC e servizi generali	Attività scolastiche	* Verde pubblico e sportivo	* Parcheggi pubblici	* Viabilità pubblica		
		mq	mq	mc	mq	mc	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq SU	mq	mq	mq		
<b>NUOVE PREVISIONI RISPETTO AL PRG - INTERVENTI IN VARIANTE</b>																			
PRG	Are verdi sottoutilizzate			1.800			1.800		673		170	412			545		2.000	6.075	
PRG	Are verdi di vicolo			5.000	4.390	4.390			2.910						800		200	1.100	
PRG	Ceppo - Ospedale storico			17.190	50.904	50.904			13.100		2.300	5.317	2.184		28.003		25.980		
PRG	Are verdi di vicolo			5.662	1.526	1.526			1.526						2.513		26.151	4.652	
PRG	AREE VERDE			7.356	3.280	3.280			3.280						2.762		12.798	2.183	
<b>TOTALI IN VARIANTE</b>				<b>35.148</b>	<b>72.713</b>	<b>0</b>	<b>72.713</b>	<b>0</b>	<b>29.483</b>	<b>0</b>	<b>2.470</b>	<b>6.529</b>	<b>2.564</b>	<b>0</b>	<b>34.423</b>	<b>0</b>	<b>67.309</b>	<b>15.011</b>	<b>0</b>

### Dimensionamento Residenziale per UTOE

UTOE 1	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza(alloggi)
Interventi da RU	ATP 19 - Pracchia ex scuola	480	5
da trascinamento PRG	0	0	0
Realiz. zone B 2004-2006	-	1000	10
Mutam. Dest. Zone E 2004-2006	-	2000	20
Dotazione totale	-	3480	35
Residuo PS			

UTOE 2	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
da RU nuovi interventi	ATP 15 - Torbecchia	385	4
	ATP 18 - Le Grazie	406	4
da trascinamento PRG	PdL Torbecchia-Calanchi M.	407	4
	PEEP Campiglio - AT 11	1000	10
Realiz. zone B 2004-2006	-	1000	10
Mutam. Dest. Zone E 2004-2006	-	2000	20
Dotazione tot.	-	5198	52
Residuo PS			

UTOE 3	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
da RU nuovi interventi	-	0	0
da trascinamento PRG	PEEP Spazzavento	2420	24
Realiz. zone B 2004-2006	-	1000	10
Mutam. Dest. Zona E 2004-2006	-	2000	20
Dotazione tot.	-	5420	54
Residuo PS			

UTOE 4	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
da RU nuovi interventi	ATP 17 - Magigas C. Montalese *	1216	12
da trascinamento PRG	-	0	0
Realiz. zone B 2004-2006	-	0	0
Mutam. Dest. Zona E 2004-2006	-	0	0
Dotazione tot.	-	1216	12
Residuo PS			

UTOE 5	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
da RU nuovi interventi	ACT 1 - Case Nuove di Masiano	1217	12
	ACT 2 - Ramini	1195	12
	ACT 5 - Ex Telecom Nespolo	2045	20
	ATP 1 - Badia a Pacciana	526	5
	ATP 2 - Chiazzano (PEEP Chiazzano)	1384	14
da trascinamento PRG	PdL Residenziale Bottegone - AT 20	10975	110
	PdL Via della Catena - Masiano	2700	27
	PEEP Masiano - AT 24	6260	63
Realiz. zone B 2004-2006	-	2100	21
Mutam. Dest. Zona E 2004-2006	-	9300	93
Dotazione tot.	-	37702	377
Residuo PS			

UTOE 6	Interventi	Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
da RU nuovi interventi	ACT 4 - Via Berni ex VV.FF.	1447	14

	ACT 6 - Fornace di Vicofaro **	0	0
	ACT 9 - Ex Mannori,V.Bertoneri,V. Monti ***	2100	21
	ACT 11 - Via Andreini	1044	10
	ATP 5 - Ex scuole elementari boario	1068	11
	ATP 14 - Molina di Gora	2090	21
	ATP 16 - Capostrada	914	9
da trascinamento PRG	RU 10 Distillerie Banci - AT 16	5327	53
	RU 11 Ulisse Venturi - AT 17	780	8
	PEEP Belvedere	1500	15
	PEEP Candeglia Sud	6090	61
	PdL Tesi - Capostrada	1500	15
	PdL ex Breda Est - AT27	16120	161
	RU 3 Via Cammelli - AT 1	6800	68
	RU 4 Via Ciampi - AT 2	1400	14
	RU 6_2 Ricciarelli-Cerri - AT 14	1680	17
	RU 7 - Area Vergine - Miseric. - AT 4	5200	52
	RU 12 Area Bardelli - AT 5	1440	14
	TU 1/b parc. scambiatori - AT 8	1900	19
	PEEP Via Sestini - AT 25	8948	89
Realiz. zone B 2004-2006	-	1000	10
Mutam. Dest. Zona E 2004-2006	-	0	0
Dotazione tot.	-	68348	682
Residuo PS			

Ulteriori alloggi previsti da RU		Residenza(mq Su)	Residenza (alloggi)
Alloggi di riserva	-	2500	25
alloggi recupero edilizia rurale	-	7500	75
totale		10000	100

<b>Complessivo UTOE</b>	-	131364	1312
-------------------------	---	--------	------

\* 13 alloggi di cui 1 esistente

\*\* L'intervento ACT6 è il trascinamento di una variante al PRG approvata dopo il PS, non considerato nel dimensionamento neanche dal RU adottato

\*\*\* 27 alloggi cui 6 demoliti e ricostruiti

## 1. Dimensionamento Produttivo (approvazione)

<b>UTOE 1</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	Intervento diretto - fiume Reno	2729
da trascinamenti PRG	-	0
Dotazione totale	-	2729
Residuo PS		

<b>UTOE 2</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	-	0
da trascinamenti PRG	-	0
Dotazione totale	-	0
Residuo PS		

<b>UTOE 3</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	-	0
da trascinamenti PRG	-	0
Dotazione totale	-	0
Residuo PS		

<b>UTOE 4</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	-	0
da trascinamenti PRG	-	0
Dotazione totale	-	0
Residuo PS		

<b>UTOE 5</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	ACT1 Case Nuove di Masiano	119724
	ATP 6 Sant'Agostino 2 Cantieri Comunali	8625
	ATP 7 Sant'Agostino 3 Via Fermi Sud	11713
	ATP 8 Sant'Agostino 3 Via Fermi Nord	9007
	ATP 9 Sant'Agostino 3 via della Castagnola	23640
	Intervento diretto - Via E. Fermi	2095
	Intervento diretto - Via S. di Giacomo	6771
	Intervento diretto - Via Dino Buzzati	4050
	Intervento diretto - Via Salvemini	206
	Intervento diretto - Via Zanzotto	4503
da trascinamenti PRG	PIP Via Fonda Sant'Agostino	58026
Dotazione totale	-	248360
Residuo PS		

<b>UTOE 6</b>	<b>Interventi</b>	<b>Sup.Territoriale (mq)</b>
Interventi da RU	ACT 10 Ponte Europa *	9246
	ACT 12 Molina di Gora	1592
	ATP 11 Area Noci	2314
	ATP 12 Sant'Agostino 1 Via landucci	930
	ATP 13 Sant'Agostino Via Landucci-Coper.	3311
da trascinamenti PRG	0	0
Dotazione totale	-	17393
Residuo PS		

<b>Complessivo UTOE</b>	-	268482
-------------------------	---	--------

Per le schede norma ACT la superficie territoriale è stata ridotta della parte a extrastandard

Per i tessuti TP3 la Superficie Territoriale è stata abbattuta del 30% per la presenza di più destinazioni ammissibili

\* si è considerato solo il comparto B a destinazione produttiva

### Dimensionamento direzionale

<b>UTOE 1</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.	-	0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 2</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.	-	0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 3</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.	-	0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 4</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.	-	0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 5</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	ACT 8 Sant'Agostino cimitero	4269	-
da trascinamento PRG	PdL residenziale Bottegone - AT 20	1000	-
Dotazione tot.		5269	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 6</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	ACT 10 Ponte Europa	1297	-
	ATP Via Berni Area Conad	2518	-
da trascinamento PRG	Pdl ex Breda Est - AT 27	4250	-
	RU 5 Lipidoil	6256	-
	RU 12 Area Bardelli	480	-
	TU1/b parcheggi scambiatori	2100	-
Dotazione tot.		16901	no previsione
Residuo PS			0

<b>Complessivo UTOE</b>		<b>22170</b>	

I PS non prevede dimensionamento né complessivo né per UTOE

### Dimensionamento turistico-ricettivo

<b>UTOE 1</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	-	0	0
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	-	0	0
Dotazione tot.	-	125	5
Residuo PS			

<b>UTOE 2</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	ACT 13 - Ville Sbertoli	2000	80
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	-	0	0
Dotazione tot.	-	2125	85
Residuo PS			

<b>UTOE 3</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	-	0	0
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	-	0	0
Dotazione tot.	-	125	5
Residuo PS			

<b>UTOE 4</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	-	0	0
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	-	0	0
Dotazione tot.	-	125	5
Residuo PS			

<b>UTOE 5</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	-	0	0
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	-	0	0
Dotazione tot.	-	125	5
Residuo PS			

<b>UTOE 6</b>	Interventi	Su (mq)	Posti letto
Interventi da RU	ACT 4 Via Berni ex VV.FF	3997	160
	ACT 7 Via S. D'Acquisto Parc. Scambiatore	2500	100
Eventuali ampliamenti str.esistenti RU	-	125	5
da trascinamenti PRG	PdL Ex Breda est - AT 27	6400	256
	PdL Saifa - Via Sestini - AT 25	5000	200
Dotazione tot.	-	18022	721
Residuo PS			

<b>Complessivo UTOE</b>		20647	826
	-		

Il PS non prevede il dimensionamento per UTOE ma solo complessivo

Si prevede che ad 1 posto letto corrisponda 25 mq di SU

### Dimensionamento commerciale

<b>UTOE 1</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
Interventi da RU	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.		0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 2</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
da RU nuovi interventi	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.		0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 3</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
da RU nuovi interventi	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.		0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 4</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
da RU nuovi interventi	-	0	-
da trascinamento PRG	-	0	-
Dotazione tot.		0	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 5</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
da RU nuovi interventi	-	0	-
da trascinamento PRG	PdL residenziale Bottegone - AT 20	1000	-
	PEEP masiano	350	-
Dotazione tot.		1350	no previsione
Residuo PS			0

<b>UTOE 6</b>	<b>Interventi</b>	<b>Su (mq)</b>	<b>da P.S. Su (mq)</b>
da RU nuovi interventi	-	0	-
da trascinamento PRG	RU 10 Distillerie Banci - AT 16	1000	-
	Pdl ex Breda Est - AT 27	6520	-
	RU3 Via Cammelli	400	-
	RU 5 Lipidoil	692	-
	RU 6_2 Area Ricciarelli Cerri	1120	-
	RU 12 Area Bardelli	480	-
	TU1/a parcheggi scambiatori	1500	-
	TU1/b parcheggi scambiatori	1200	-
	TU3 - Area sud Est - AT 9	4498	-
Dotazione tot.		17410	no previsione
Residuo PS			0

<b>Complessivo UTOE</b>		18760	
-------------------------	--	-------	--

Il PS non prevede dimensionamento nè complessivo nè per UTOE

**Dimensionamento residenziale complessivo**

Descrizione	Alloggi
a. Dimensionamento complessivo Piano Strutturale	1510
b. Incremento del 5% sul dimensionamento complessivo - Art. 109 NTA PS*	76
c. Totale (a+b)	<b>1586</b>
d. Interventi derivanti da trascinamento di PRG (tabella 1 - dimensionamento)	786
e. Realizzazioni in zone B 2004-2006	61
f. Mutamenti destinazioni in zone E	153
g. Totale (d+e+f)	<b>1000</b>
h. Residuo Piano Strutturale per 1° e 2° Regolamento Urbanistico (c-g)	<b>586</b>
Interventi previsti dal nuovo RU (1° RU)	
i. Interventi nelle schede norma ACT/ATP **	212
l. Alloggi di riserva	25
m. Recupero di edilizia rurale	75
n. Totale (i+l+m)	<b>312</b>
o. Prelievo complessivo dal PS per 1° RU (g+n)	<b>1312</b>
p. Residuo Piano strutturale per 2° Regolamento Urbanistico (c-o)	<b>274</b>

\* l'art.109 delle NTA del PS consente un aumento del 10% della quantità ammissibile per singola UTOE, rimando comunque dentro la percentuale del 55 complessivo (si vedano le UTOE 4 e 6)

\*\* comprensivo anche degli alloggi della AT 4 - RU 7 Misericordia

### Dimensionamento produttivo complessivo

Descrizione	Superficie Territoriale
a. Dimensionamento complessivo Piano Strutturale	417500
b. Incremento del 5% sul dimensionamento complessivo - Art. 109 NTA PS	20875
c. Totale (a+b)	438375
d. Interventi derivanti da trascinamento di PRG (tabella 1 dimensionamento)	58026
e. Residuo Piano Strutturale per 1° e 2° Regolamento Urbanistico (c-d)	380349
Interventi previsti dal nuovo RU (1°RU)	
f. Interventi nelle schede norma ACT e ATP	190102
g. Interventi diretti	20354
h. Totale (f+g)	210456
i. Prelievo complessivo dal PS per 1° RU (d+h)	268482
l. Residuo Piano strutturale per 2° Regolamento Urbanistico (c-i)	169893

\*l'art.109 delle NTA del PS consente un aumento del 10% della quantità ammissibile per singola UTOE, rimando comunque dentro la percentuale del 55 complessivo (si veda le UTOE 6)

### Dimensionamento turistico-ricettivo complessivo

Descrizione	posti letto
a. Dimensionamento complessivo Piano Strutturale	1500
b. Incremento del 5% sul dimensionamento complessivo - Art. 109 NTA PS	75
c. Totale (a+b)	1575
d. Interventi derivanti da trascinamenti di PRG	456
e. Posti letto in strutture esistenti	661
f. Totale (d+e)	1117
g. Residuo Piano Strutturale per 1° e 2° Regolamento Urbanistico (c-g)	458
Interventi previsti dal nuovo RU (1° RU)	
h. Interventi nelle schede norma ACT e ATP	340
i. Previsione di ampliamenti strutture esistenti	30
l. Totale (h+i)	370
m. Prelievo complessivo dal PS per 1° RU (f+l)	1487
n. Residuo Piano strutturale per 2° Regolamento Urbanistico (c-m)	88

Il PS prevede all'Art 109 delle NTA un aumento delle presenze turistiche fino a 300/350.000 presenze annue ed il RU dimensiona tali presenze in 1500 posti letto

Il dimensionamento commerciale e direzionale non è stato in alcun modo previsto dal piano strutturale, pertanto non vi sono le tabelle riepilogative di queste due quantità, ma solo quelle sopra riportate riguardanti il solo dimensionamento previsto dal regolamento urbanistico.

La tabella riepilogativa, sotto riportata, indica per Utoe il prelievo del primo regolamento urbanistico dalle quantità massime ammissibili del piano strutturale, comprensiva anche delle quantità da quest'ultimo non dimensionate, come il commerciale ed il direzionale.

Tabella riepilogativa per UTOE del prelievo del RU dal dimensionamento del PS

UTOE	DESTINAZIONI														
	RESIDENZA (alloggi)			PRODUTTIVO (Sup.Terr. mq)			RISTICO-RICET. (posti letto)			COMMERCIALE (Su mq)			DIREZIONALE (Su mq)		
	Prel. RU	Dim. PS	Res. PS	Prel. RU	Dim. PS	Res. PS	Prel. RU	Dim. PS	Res. PS	Prel. RU	Dim. PS	Res. PS	Prel. RU	Dim. PS	Res. PS
N°1 area mont.	35	51	16	2729	32300	29571	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N°2 arco coll. Pis	52	204	152	0	16000	16000	85	0	0	0	0	0	0	0	0
N°3 collina Oves	54	55	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N°4 collina Est	12	12	0	0	5000	5000	5	0	0	0	0	0	0	0	0
N°5 pian. Produz	377	566	189	248360	348000	99640	5	0	0	1350	0	0	5269	0	0
N°6 città cap.	682	685	3	17393	17820	427	721	0	0	17410	0	0	16901	0	0
alloggi di riserva	25	0	-25												
rec.edil.rurale	75	0	-75	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
posti letto esist.							661								
Residuo incr. 5%		13	13		19255	19255									
<b>TOTALE</b>	<b>1312</b>	<b>1586</b>	<b>274</b>	<b>268482</b>	<b>438375</b>	<b>169893</b>	<b>1487</b>	<b>1575</b>	<b>88</b>	<b>18760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.2 AMPLIAMENTO AUTOSTRADA A11- TERZA CORSIA.

Si da atto che la Società "Autostrade per l'Italia" s.p.a. (ASPI), in data 30/06/2011, ha avviato, presso i competenti uffici regionali la procedura di valutazione di impatto ambientale relativa all'ipotesi di ampliamento del tratto Firenze-Pistoia della A11 (terza corsia).

Successivamente, in data 04/08/2011, è stato sottoscritto da: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS s.p.a., Autostrade per l'Italia s.p.a. (ASPI), Regione Toscana e tutti gli Enti locali territorialmente interessati, uno specifico "Protocollo d'Intesa sugli interventi di Autostrade per l'Italia nella Regione Toscana". L'ASPI a proposito precisava che gli interventi non previsti, o quelli da modificare, rispetto al progetto presentato in ambito di VIA saranno inseriti nel progetto definitivo di potenziamento della A11 nella successiva fase di Conferenza dei Servizi.

Il Comune di Pistoia inviava specifica nota, prot. n.57045 del 21/09/2011, alla Regione con i pareri delle diverse U.O. interessate tra cui la Pianificazione Territoriale che precisava, tra l'altro, che il progetto ASPI occupava aree poste al di fuori delle fasce di rispetto stradale previste da PRG e RU, contestando la richiesta di prevedere amplissime fasce di rispetto autostradale di 500mt con evidenti complicazioni di tipo urbanistico; segnalava infine la forte incidenza del progetto sul reticolo idrografico e in generale la scarsa attenzione alle previsioni urbanistiche e alle criticità idrauliche e di impatto acustico nonché alle indicazioni paesaggistiche delle schede per l'ambito 6 del PIT.

Si segnalava quindi, in generale, il grado di approfondimento del progetto di larghissima massima e la conseguente necessità di sostanziali approfondimenti.

Nel Tavolo Tecnico con gli Enti Locali previsto dal Protocollo d'Intesa e convocato in data 17/11/2011 il Comune di Pistoia segnalava nuovamente la non rispondenza del progetto di ASPI con le previsioni urbanistiche comunali in particolare per quanto concerne la viabilità di adduzione al nuovo casello autostradale di Pistoia Est e il tratto lungo via del Casello, oggetto di specifico intervento da parte dell'Ente Provinciale.

Pertanto proponeva l'integrazione dei progetti e degli interventi previsti e, a tal fine, inviava all'ASPI copia dei progetti, comunale e provinciale, relativi alla "Strada dei vivai – via dei Bonechi 2° stralcio" 2 "SR 66 – via del Casello".

ASPI prendeva impegno alla modifica del progetto per l'adeguamento alle progettazioni comunali e provinciali già esistenti.

A seguito dei vari rilievi ASPI presentava integrazioni progettuali sulle quali la Regione Toscana, in data 01/06/2012 invitava gli Enti Locali interessati ad esprimersi.

In considerazione del fatto che il progetto presentato da ASPI in sede di VIA è stato ritenuto un progetto di massima suscettibile di profonde variazioni nonché del fatto che il procedimento risulta tuttora in itinere e che la previsione delle fasce di rispetto autostradale è posta proprio a garanzia dell'esecuzione di opere come quella prevista dal progetto di cui trattasi, l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto utile, né necessario, inserire le previsioni in esso riportate all'interno delle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato (né del PRG vigente) rinviando ad una eventuale successiva specifica variante agli atti di governo del Territorio.

### **3.3 RAPPORTO FRA REGOLAMENTO URBANISTICO E REGOLAMENTO EDILIZIO.**

L'art. 13 delle N.T.A. del regolamento urbanistico adottato, prescrive che entro sei mesi dall'adozione regolamento urbanistico, l'Amministrazione deve provvedere a coordinare e adeguare il regolamento edilizio, in particolare le definizioni dei parametri urbanistici.

L'11 febbraio 2013 sono state approvate dal consiglio comunale le modifiche al regolamento edilizio in conformità alla prescrizione sopra citata.

Le modifiche hanno riguardato le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e la disciplina delle opere pertinenziali ai sensi dell'art. 79 della L.R.1/05. E' stata inoltre completata la lista dei documenti da allegare ai piani attuativi, indicando le modalità e la tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree. Ciò per consentire che, al momento dell'attuazione degli interventi previsti nelle schede ACT e ATP, siano chiari i procedimenti e le modalità per garantire l'interesse pubblico nell'acquisizione delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati.

Sono state introdotte misure finalizzate al risparmio energetico, idrico e alla riduzione dell'emissione di polveri sottili in atmosfera, completando così la richiesta del RU di un maggior dettaglio sull'argomento.

La modifica della Commissione Edilizia che dovrà essere composta da professionisti scelti attraverso una selezione pubblica ed esperti anche nelle materie attinenti la sostenibilità ambientale e le istanze paesaggistiche e storico-artistiche. La qualità

urbana che il regolamento urbanistico richiede, passa anche attraverso la definizione attenta dei compiti della Commissione Edilizia che dovrà esprimere il proprio parere in merito al valore architettonico e paesaggistico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali, formali ed ambientali, nonché sulla ammissibilità dell'insediamento urbanistico ed edilizio.

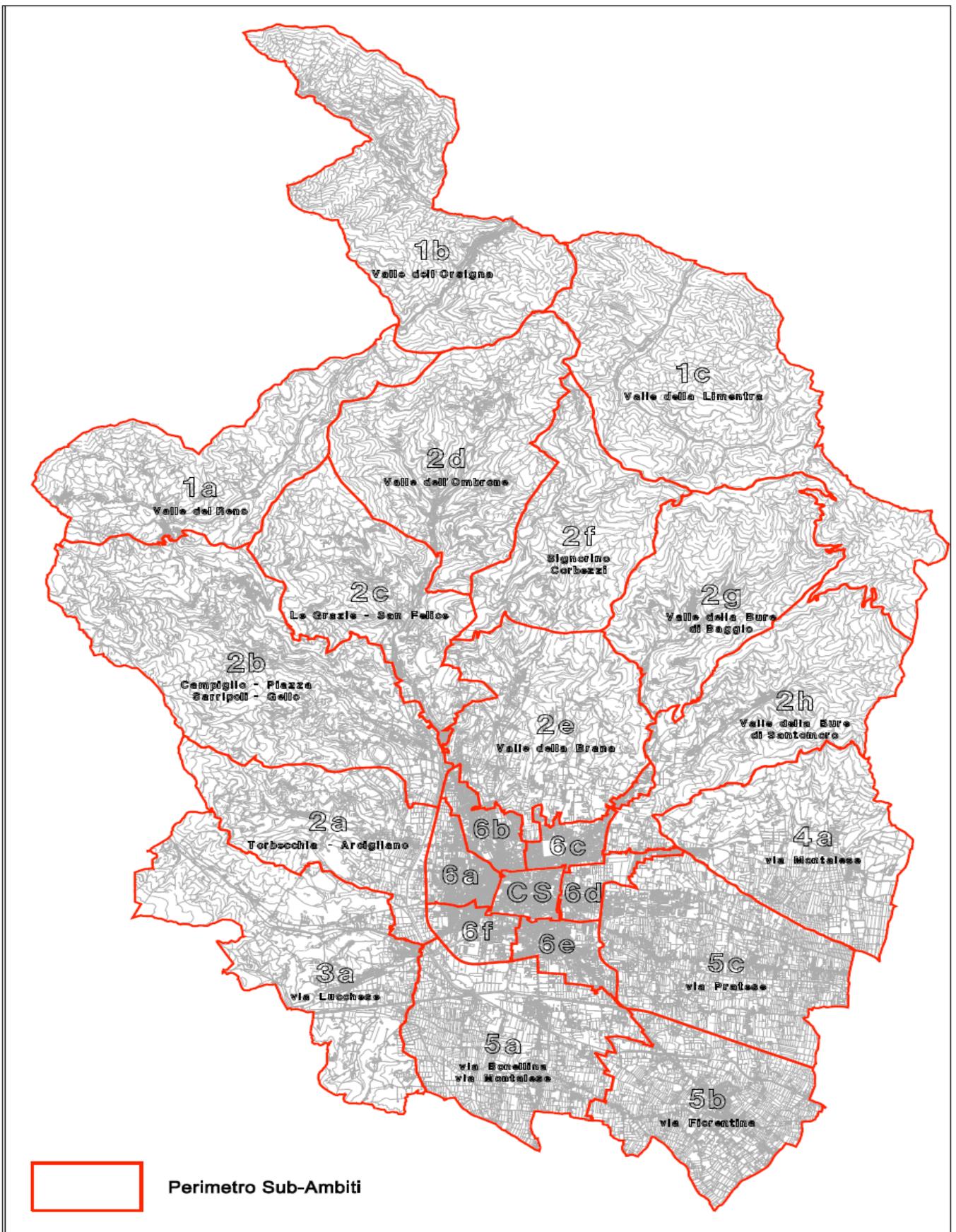
Una modifica rilevante del regolamento edilizio è stata quella relativa agli interventi sul patrimonio edilizio storico, in quanto in stretto rapporto con il Titolo II Capo I delle NTA del regolamento urbanistico: "Disciplina del suolo edificato" ed in particolare gli articoli dal 31 al 40. Il nuovo articolo 24 del regolamento edilizio definisce i caratteri del *rilievo critico* di cui all'art. 39 delle NTA, con particolare riferimento alla sistematizzazione del *progetto di restauro al quale è assegnato il duplice compito di individuare le invarianti tipo-morfologiche* e di assicurarne la loro permanenza.

Inoltre risulta necessario, dopo il primo anno di attuazione dell'intera normativa tecnica, (RU e RE), il monitoraggio della stessa, per procedere eventualmente alle modifiche delle norme per adeguarle maggiormente ai principi di semplificazione, chiarezza e conseguente certezza delle stesse. Pertanto, il Servizio Governo del Territorio ed Edilizia Privata eseguirà il monitoraggio entro tre mesi dalla scadenza del primo anno di vigenza delle norme approvate, ed i risultati saranno sottoposti all'attenzione del Sindaco e dei Consiglieri Comunali.

### **3.4 ERRATA CORRIGE**

Alcuni perimetri delle UTOE, indicati nella planimetria riportata nella prima parte della relazione generale, allegata al regolamento urbanistico adottato, sono inesatti; così come rilevato in una osservazione pervenuta.

Pertanto, si riporta di seguito la nuova planimetria con la perimetrazione esatta delle UTOE, come definite dal vigente piano strutturale.



*Suddivisione in sub-ambiti del territorio comunale*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Elisa Spilotros