



## COMUNE DI PISTOIA

Prot.

del

### Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

La sottoscritta Arch. Elisa Spilotros, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata, sottopone alla Giunta, per l'eventuale inoltro al Consiglio Comunale, la seguente proposta di Deliberazione:

**OGGETTO:** VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE EX BREDIA ZONA EST APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 169 DEL 29.11.2005 - ADOZIONE

### IL CONSIGLIO COMUNALE

udita la relazione del Sindaco Samuele Bertinelli in merito all'argomento in oggetto e gli interventi che si sono succeduti, di cui si dà conto nel processo verbale;

#### PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 807 del 29/12/1975 fu approvato il Piano Particolareggiato per le aree di cui all'oggetto, previa approvazione parziale della Regione Toscana con del. GRT 8563 del 25/10/1977;
- in data 25/3/1985, il Consiglio Comunale, con deliberazioni n. 533 e 534, approvava il nuovo Piano Particolareggiato redatto dal prof. Giancarlo De Carlo dello studio "ILAUD" che costituiva anche variante contestuale al P.R.G.;
- in data 12/12/1988 con deliberazione Consiglio Comunale n. 1577, venivano acquisite e fatte proprie le controdeduzioni alle prescrizioni operate dalla Regione Toscana, modificando altresì la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 533 del 25/3/1985. L'approvazione definitiva è avvenuta da parte della Regione con deliberazione di Giunta Regionale n. 2244 del 13/3/1989;
- nel 1990 si procedeva all'acquisizione della porzione di aree poste a ovest di Via Ciliegiole, di proprietà AERFER e parallelamente si avviano le procedure e le intese per costituire la società "S.Giorgio per lo sviluppo urbano di Pistoia S.p.a.", alla quale fu affidato l'aggiornamento del Piano Particolareggiato redatto dall'arch. G. De Carlo;
- in data 25.9.95 con deliberazione di Consiglio Comunale n° 259 il Comune di Pistoia approvava una deliberazione programmatica e di indirizzo, ai sensi dell'art. 32, 1° comma della L 142/1990, per la realizzazione del primo stralcio delle aree ex Bredia che prevedeva, tra l'altro:
  - a) Adozione della variante al PRG ai sensi della Legge Regionale n° 5/95;
  - b) Alienazione delle aree ad ovest della via Ciliegiole, relative al primo stralcio (Lotto A) tramite asta pubblica;

c) Realizzazione da parte del Comune di Pistoia di idoneo collegamento viario con il Bastione Ambrogi e la Via Cilegiole e conseguente collegamento con Piazza della Stazione;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 260 del 25/9/1995, veniva approvata la variante al PRG ai sensi della Legge Regionale 5/95, di cui al suddetto punto a) integrando altresì le Norme tecniche di attuazione relative all'area in oggetto con prescrizioni aggiuntive;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09.03.1998 veniva adottata la variante al Piano Particolareggiato per le Aree Ex Breda zona Est, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 152 del 20.07.1998;

-Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 21.03.2005 venivano approvate le linee guida per la successiva variante al piano particolareggiato, con le quali si definivano funzioni, dotazioni di standard e dimensionamento complessivo;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29 novembre 2005 veniva approvata la variante al piano particolareggiato sulla base delle linee guida sopra citate;

#### **Considerato che:**

- l'approvazione della sopraccitata Variante al Piano Particolareggiato, ha delineato i contenuti per l'attuazione di ciascun comparto edificatorio, dando così inizio all'effettivo recupero dell'area, con il rilascio dei primi provvedimenti amministrativi, che si sono tradotti nella costruzione della nuova sede della Questura e Prefettura, nella ristrutturazione dell'ex edificio Centro Innovazione Imprese, trasformato nella sede universitaria di Pistoia;

- l'assegnazione della struttura ricettiva prima, e la vendita dei comparti edificatori B D e H, poi, alla Società Giusti per l'Edilizia s.p.a., ha consentito la realizzazione del parcheggio pubblico in struttura, oggi denominato parcheggio San Giorgio e l'avvio dei lavori dei parcheggi pubblici interrati, sotto il percorso pedonale della spina centrale;

- contestualmente sono state definite, le progettazioni degli edifici dei comparti edificatori B, D e H, di competenza della Società Giusti per l'Edilizia s.p.a. e l'ultimo stralcio funzionale dei parcheggi pubblici interrati, posto a ovest dell'intervento;

- in questa situazione, già ben delineata sotto il profilo progettuale è stato possibile, a consuntivo, procedere ad una verifica della dotazione dei parcheggi pertinenziali, delle destinazioni del Piano Particolareggiato;

- la dotazione complessiva dei parcheggi pertinenziali previsti, ad oggi realizzati o in corso di realizzazione, a seguito dei progetti presentati, è complessivamente **di n. 1214 posti auto**, così come evidenziato nella tabella "B" della relazione tecnica allegata al presente:

- è importante sottolineare che ad oggi, alcuni orientamenti dell'Amministrazione e la definizione progettuale dei comparti, hanno portato a delineare una consistenza edificatoria inferiore a quella preventivata nel piano particolareggiato approvato, ciò in relazione :

1. all'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20.10.2010, che modificava la destinazione del comparto denominato "Cattedrale", consolidando una superficie ad un unico piano da destinare ad Area Mercatale;

2. alla presentazione del progetto definitivo del comparto "N", da destinare a sede della nuova Questura, che ha determinato lo sfruttamento di una superficie pari a circa 9.300 mq. a fronte della previsione della scheda norma di mq. 13.200;

- i provvedimenti sopra citati hanno quindi condizionato la realizzazione di una superficie utile

complessiva pari a mq. 74.320, inferiore alla superficie totale approvata nel Piano Particolareggiato e di mq 80.800;

- nella relazione tecnica allegata, quale parte integrante del presente provvedimento, è allegata una tabella "D" che evidenzia la riduzione delle superfici rispetto a quelle previste dal Piano;

**Preso atto che:**

- dopo l'approvazione della Variante del 2005 sono stati realizzati i comparti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, quali: la Biblioteca San Giorgio, la "Cattedrale" e il fabbricato Centro Innovazione Imprese, oggi sede dell'università, mentre le funzioni legate all'attività imprenditoriale hanno subito un rallentamento, dovuto soprattutto alla crisi economica che ha investito in particolar modo l'attività edilizia, non solo nel nostro territorio, ma in tutta la nazione;
- la crisi economica non ha risparmiato nemmeno i comparti che sono stati attivati dai privati per accogliere funzioni pubbliche di rilievo, come la nuova sede della Questura, la palazzina Coppedè, la nuova sede INAIL;

**Preso atto inoltre che:**

1. LA NUOVA SEDE DELLA QUESTURA ha subito rallentamenti nell'attuazione in quanto La Cooperativa Muratori, Sterratori e Affini, società assegnataria del comparto edificatorio della Questura, dopo l'acquisto del terreno tramite asta pubblica, ha visto a fasi alterne la conferma o la smentita, dell'interesse da parte del Ministero degli Interni ad acquisire in locazione l'immobile. Infatti, per rendere sostenibile l'intervento da entrambe le parti, fu previsto l'inserimento degli Uffici della Prefettura, tramite sottoscrizione di atti di intesa, che impegnavano concretamente, fin da subito, la Società nella realizzazione della nuova struttura ministeriale, ma rendevano poco vincolante l'impegno del Ministero.

Alla luce dell'ultima revisione della spesa pubblica, che ha richiesto un'ulteriore ottimizzazione degli spazi per conseguire la riduzione dei fitti passivi delle pubbliche amministrazioni, la Società C.M.S.A. ha dovuto destinare alcune superfici dell'immobile all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

In tutti i passaggi, che hanno visto l'inserimento delle nuove funzioni pubbliche, il canone di locazione dell'immobile è stato ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, la quale però ha applicato, sempre in virtù della *spending review*, una riduzione dello stesso di circa il 30% del valore iniziale.

La possibilità di inserire l'Agenzia delle Entrate, è però legata alla necessità di reperire superfici da destinare ad archivi nel piano interrato dell'immobile, con conseguente riduzione dei posti auto pertinenziali.

Per consentire l'insediamento dell'Agenzia delle Entrate nell'edificio della Questura è necessario variare le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato al fine di ridurre le quantità minime di superficie a parcheggio previste. A questo proposito è necessario fare una precisazione in merito alle quantità di parcheggi pertinenziali previste nel piano e dalla normativa nazionale. Le norme tecniche di attuazione del piano, in conformità all'allora vigente P.R.G., assegnano una quantità minima ammissibile di parcheggio pertinenziale, pari a 55mq. ogni 100mq. di superficie realizzata, mentre la legge n. 122 del 24.03.1989, (modifica introdotta alla legge 1150 del 17.08.1942 art. 41 -sexies), prevede per le nuove costruzioni 1mq di superficie a parcheggio pertinenziale ogni 10mc volume realizzato. Dunque, la quantità di

superficie destinata a parcheggio pertinenziale, prevista dal piano, è pari al doppio di quella prevista dalla L.122/89. Pertanto, l'applicazione delle quantità della L.122/89 alle sole destinazioni pubbliche previste dal piano, consentirebbe una riduzione dello spazio a parcheggio ed il recupero di tale superficie da destinare agli archivi necessari per l'Agenzia delle Entrate, il tutto come formalizzato dalla stessa Cooperativa con lettera del 23.05.2014 prot. 37437.

Resta inteso che le quantità di superficie previste dalla L.122/89 sono minimi inderogabili, ma i parcheggi pertinenziali già realizzati nell'ex aree Breda sono ampiamente superiori a detti minimi.

Occorre inoltre sottolineare che è interesse dell'amministrazione consolidare, la persistenza di tale funzione all'interno del Piano Breda. E' quindi indispensabile, in tempi stretti assicurare la variazione normativa che possa consentire alla Cooperativa realizzatrice di mantenere gli accordi contrattuali, assunti con le istituzioni pubbliche, che richiedono l'utilizzo dell'edificio a partire dal prossimo Novembre.

2. **LA PALAZZINA COPPEDÈ**, ha subito anch'essa un forte rallentamento del recupero dell'antica Palazzina d'entrata alle vecchie Officine San Giorgio, progettata dall'Arch. Gino Coppedè, la quale è stata ceduta alla società delle Professioni di Pistoia S.p.a, a partire dal 2002, per la realizzazione della sede degli Ordini Professionali. Le operazioni di recupero dell'edificio, oggetto di un concorso nazionale dal quale è risultato vincitore il gruppo pistoiese guidato dall'arch. Maurizio Lazzari, sono vincolate al mantenimento della facciata nord, in quanto l'immobile, per effetto del provvedimento prot. 1280 del 04.03.2003, rilasciato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana, risulta vincolato ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.Lgs. n. 490/1999. Inoltre, come risultava dal bando di concorso, il vincolo si estende alle prime due campate del fabbricato, per le quali la Soprintendenza chiede il mantenimento, con interventi di restauro e recupero funzionale dell'involucro, mantenendo i caratteri costruttivi. Tale vincolo ha prodotto alcuni riflessi sulla sostenibilità economica, che si basava essenzialmente sulla permuta di alcune parti dell'edificio, da consegnare ad operatore privato, a fronte del recupero dell'intera costruzione, assicurando così la quota di superficie ristrutturata necessaria per gli Ordini Professionali.

La crisi che ha investito l'attività edilizia, non ha certo sostenuto l'intervento, producendo la sospensione del recupero, che oggi può essere finalmente sostenibile, solo a condizione di raggiungere una ragionevole riduzione dei costi.

Questo obiettivo può essere raggiunto evitando di intervenire nel sottosuolo delle prime due campate dell'edificio, operazione rischiosa oltre che assai onerosa, dovendo scavare sotto un fabbricato esistente. Naturalmente ciò comporta anche una conseguente riduzione dei posti auto pertinenziali.

Anche in questo caso, la dotazione dei parcheggi pertinenziali è stata calcolata sugli stessi parametri del fabbricato della Questura, applicando cioè i mq. 55/100mq. di superficie utile recuperata. Con l'applicazione della legge n. 122 del 24.03.1989, per le funzioni attinenti alle sole attrezzature pubbliche, come descritte nella scheda "E" delle norme tecniche del piano, si avrebbe una conseguente riduzione della dotazione dei parcheggi pertinenziali, legittimando quindi la proposta avanzata nella nota inviata dalla Società "Le Professioni di Pistoia s.p.a." in data 13.06.2014 prot.43362, per una riduzione dei costi di recupero dell'intervento.

3. **LA SEDE INAIL** è anch'essa in forte ritardo dovuto ad alterne vicende. Dopo la conclusione del contenzioso con la Soc. Eco s.r.l., assegnataria tramite bando per la realizzazione della nuova sede Inail nel comparto denominato I - J del piano Breda, l'Inail ha acquisito la proprietà dell'area con contratto siglato il 15.07.2009, divenendo

quindi il referente diretto per la progettazione e costruzione dell'edificio.

L'Inail, come la Questura, si è dovuta adeguare alla revisione della spesa pubblica degli ultimi anni, tanto che nel settembre 2010, l'Inail manifestata la volontà di procedere all'accorpamento di più Enti (Inail - Inps - Ministero del Lavoro - Inpdap) per la creazione di un polo logistico Integrato quale "Casa del Welfare", perseguendo gli indirizzi contenuti nella legge 122/2010, in merito al risanamento della finanza pubblica, ha richiesto tramite una variante al Piano Particolareggiato, un aumento della superficie complessiva da mq. 3.250 a mq. 5.000.

Nuovamente, lo scorso anno, L'Inail ha ridimensionato il proprio progetto, chiedendo l'archiviazione della proposta, orientandosi sulla superficie già prevista, ipotizzando addirittura una riduzione degli spazi, dovuta alla necessità di ottimizzare i costi di realizzazione dell'edificio in rapporto al personale da insediare o eventualmente optando per destinare una parte dell'edificio a funzioni pubbliche di altri Enti.

#### Visto che:

- la variante al Piano particolareggiato delle aree ex Breda, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 169 del 29.11.2005, prevedeva una consistente presenza di funzioni pubbliche, quantificate nelle norme di attuazione per circa 44.000 mq., oltre cioè la metà della superficie complessiva dell'intero piano attuativo;
- è un obiettivo primario per l'Amministrazione Comunale consolidare le funzioni pubbliche, previste nel piano Breda, assumendo dove necessario eventuali correttivi che possono favorire il regolare inserimento di tali funzioni;
- lo standard di parcheggio pertinenziale, applicato alle funzioni pubbliche all'art. 9 delle norme tecniche del piano approvato, pari a 55mq./100mq risulta maggiore rispetto ai minimi dimensionali imposti dalla legge 122/89;
- l'applicazione della normativa nazionale alle sole funzioni pubbliche, porterebbe una riduzione della dotazione dei parcheggi pertinenziali, quantificabile nel 50% della complessiva dotazione, in specifico evidenziata nella tabella "d" della relazione tecnica
- gli edifici interessati da tale modifica, ai sensi delle vigenti n.t.a., sono:

Comparto "N" sede Questura, Prefettura e Agenzia del Territorio	per mq. 9.300
Comparto "E" Coppedè Sede degli Ordini Professionali	per mq. 1.900
Comparto "I e J" sede Inail	per mq. 3.250
Comparto "O" e "H" Sala congressi e attrezzature di uso Pubblico di competenza della Soc. Giusti per l'Edilizia s.p.a.	per mq. 1.900
- l'Amministrazione Comunale intende procedere ad una modifica normativa che consenta di applicare, la dotazione dei minimi di legge imposti dalla Legge 122/89, alle sole destinazioni che rivestono un carattere propriamente pubblico con l'assolvimento di particolari compiti istituzionali sul territorio, escludendo pertanto da tale modifica le quote di edificato delle funzioni pubbliche o di uso pubblico, previste nei comparti edificatori a carico di società private, quali il Comparto "O" e il Comparto "H";
- tale volontà è rappresentata nella modifica effettuata all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato oggetto di adozione.

**Stante le premesse di cui sopra,** l'obiettivo del presente provvedimento è quello di procedere in tempi stretti, alla modifica della normativa in merito alla dotazione dei parcheggi pertinenziali, per venire incontro alle necessità formali avanzate in particolare dalla CMS. Tale modifica, consente la risoluzione di problematiche simili per edifici pubblici e di uso pubblico e per consentire il loro definitivo consolidamento nel nostro territorio comunale.

**Dato atto che:**

- ai sensi del quarto comma dell'art.62 della L.R. n.1/2005, in data 04.07.2014-, con il n.928, si è provveduto, al deposito presso l'URTAT delle indagini geologiche-tecniche suindicate;
- il Piano Particolareggiato delle aree ex Breda risulta individuato nel Regolamento Urbanistico come Zona AT 27 di cui all'art. 112;
- ai sensi dell'art.52 del regolamento Urbanistico sono stati verificati, nell'elaborato allegato, gli aspetti di impatto ambientale relativi alle zone AT.;
- ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.1/2005, è stata verificata la presenza delle infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio;
- in conformità alle disposizioni contenute al punto 7, ultimo comma, della Circolare "Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della L.R. n.1/2005 in ordine ai procedimenti comunali", approvata con D.G.R. n.289 del 21/02/2005 nonché nelle "Norme transitorie per l'istituzione del garante per la comunicazione" approvate con Delibera G.C. n.101 del 02/04/2005, non si è provveduto alla nomina del Garante, in quanto il procedimento di adozione del Piano è stato attivato ai sensi del primo comma dell'art. 69 della L.R. n.1/2005 senza necessità di applicare le ulteriori procedure di cui al Titolo II capo II della stessa legge, trattandosi di previsioni conformi al Piano Strutturale;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 - 1° comma - del D. L.vo 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica, contenente anche l'attestazione che al presente procedimento non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi anche potenziali;

**Visto**

**Avendo il Presidente posto in votazione la proposta di deliberazione, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati;**

**Dato atto che risultano presenti e votanti n° \_\_\_\_\_ Consiglieri;**

**Con voti favorevoli n° \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contrari n° \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), astenuti n° \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), resi ed accertati nelle forme di legge;**

**DELIBERA**

- 1) di **adottare**, ai sensi dell'art.69 della Legge Regionale n.1 del 03.05.2005, la Variante normativa all'art. 9 delle norme tecniche d'attuazione del Piano Particolareggiato delle aree ex Breda zona Est, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29 novembre 2005, e costituita dalle norme tecniche d'attuazione del piano particolareggiato, allegato 1, quale parte integrante al presente atto;
- 2) di **disporre** che l'adozione del presente piano attuativo sia resa nota al pubblico con le seguenti modalità e procedure di cui all'art.69, commi 2 e 3, della Legge Regionale n.1/2005:
  - trasmissione di copia del Piano Attuativo alla Provincia di Pistoia;
  - deposito del Piano presso la sede comunale per la durata di 45 (quarantacinque) giorni

- consecutivi, durante i quali chiunque ha la facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni;
- pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana dell'avvenuto deposito del Piano;

**3) di dichiarare** la presente Deliberazione immediatamente esecutiva al fine di attivare l'iter procedurale di pubblicazione ai sensi della L.R. 1/2005.

**V° Assessore Governo del Territorio e Edilizia Privata**  
*Dott. Samuele Bertinelli*

**Il Dirigente del Servizio**  
Governo del Territorio e Edilizia Privata

*Arch. Elisa Spiothos*  


