



Associazione ambientalista

# LA CITTÀ ECOLOGICA APS

[www.lacittaecologica.it](http://www.lacittaecologica.it)

[info@lacittaecologica.it](mailto:info@lacittaecologica.it)

[info@pec.lacittaecologica.it](mailto:info@pec.lacittaecologica.it)

**AL SINDACO DI PISA**  
**ALLA DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE**  
**DI PISA**

## OSSERVAZIONE N. 7

Osservazione alla deliberazione n. 232 del 26/09/2024 della Giunta Comunale di Pisa avente per Oggetto: "SCHEDA NORMA N. 12.1 - PARCO VIA PIETRASANTINA- ADOZIONE PIANO ATTUATIVO - COMPARTO N. 2 - CENTRO SPORTIVO, AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 8 - COMMA 6 DELLA L.R. N. 10/2010 DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DELLA SINTESI NON TECNICA". **PIANO ATTUATIVO NON RISPETTA NORME SU PARCHEGGI E STANDARD.**

*vista la deliberazione di cui all'oggetto, osserva quanto segue:*

Per quanto riguarda i parcheggi la Relazione tecnica generale allegata al Piano Attuativo adottato riporta fin dall'inizio diverse inesattezze che portano complessivamente a calcoli non corretti ed a una superficie complessiva di parcheggi interni all'area d'intervento ampiamente inferiori di quelli richiesti dalle norme nazionali, regionali e comunali in materia.

La Relazione parte a pag. 23 con una affermazione non vera: “il riferimento considerato per le verifiche preliminari è la Scheda Norma 12.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, relativa al Parco Urbano di via Pietrasantina: all’interno di tale documento è evidenziata la prescrizione di garantire una dotazione di parcheggi in misura non inferiore a 5000 mq”. Nella Scheda Norma 12.1 per i parcheggi si dice: “la dotazione di parcheggi relativi alle strutture edilizie dovrà essere calcolata sia nel rispetto della Legge 122/89 che della normativa relativa alla “sosta di relazione” sia regionale che comunale (ex art. 04.12 Parcheggi lett. c del R.U. vigente); per quanto riguarda i parcheggi relativi agli impianti all’aperto per la pratica sportiva dovranno essere rispettate le normative relative alla sosta di relazione della normativa comunale - (ex art. 04.12 Parcheggi lett.c del R.U. vigente);”. **Nessun valore minimo di 5.000mq è presente nella Scheda Norma.**

La Relazione prosegue sempre a pag. 23 dichiarando che nella tabella presente nella pagina sono state “accorpate le categorie di Foresteria e Bar - Ristoro centro sportivo per calcolare in maniera corretta i posti auto in funzione della destinazione d’uso”. Questo accorpamento è scorretto dal momento che le foresterie definite al punto 17.5 delle NTA del RU sono classificate come “abitazioni collettive” e richiedono per l’art. 04.12 parcheggi una quota aggiuntiva di parcheggi pari a “mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;”. La destinazione Bar - Ristoro è invece una destinazione commerciale e quindi richiede parcheggi aggiuntivi secondo il Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 aprile 2020, n. 23/R Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio), e non una inesistente L.R. 23/2018 come riportato più volte nella Relazione, e in aggiunta i parcheggi pubblici secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

La relazione prosegue non riportando mai il volume complessivo degli edifici e quindi non rendendo possibile il calcolo dei parcheggi pertinenti ai sensi della Legge 122/89. Con un’altezza di 3,5m, e quindi con un volume complessivo di 19.106,50mc, tali parcheggi ammontano complessivamente a **1.910,65mq**.

Passando ai parcheggi aggiuntivi per ciascuna destinazione si ha:

- 1) per la destinazione commerciale secondo dpgr23/R/20 sono richiesti 1,5mq ogni 1mq di superficie di vendita e quindi per 553mq di commerciale sono richiesti **829,50mq** di parcheggio;

- 2) per la destinazione direzionale secondo l'Art. 4.12 c delle NTA sono richiesti 10mq ogni 100mq di SUL. Quindi per i 1.289,00mq di direzionale sono da prevedere **128,90mq** di parcheggio;
- 3) per la destinazione foresteria (abitazioni collettive) secondo l'Art. 4.12 c delle NTA sono richiesti 10mq ogni 100mq di SUL. Quindi per i 1.584,00mq di foresteria sono da prevedere **158,40mq** di parcheggio;
- 4) per la destinazione Attrezzature di Servizio-palestre spogliatoi secondo l'Art. 4.12 c delle NTA sono richiesti 40mq ogni 100mq di SUL. Quindi per i 2.033,00mq di questa destinazione sono da prevedere **813,20mq** di parcheggio;
- 5) per la destinazione Tribune secondo l'Art. 4.12 c delle NTA sono richiesti "la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq.100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori". Facendo il calcolo sui 1.300 spettatori di capienza delle tribune previste dal Piano Attuativo e per 25mq per posto auto, per questa destinazione sono da prevedere **16.250mq** che equivalgono a 650 posti auto.

A questi parcheggi privati vanno aggiunti i parcheggi di standard pubblici secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per le destinazioni commerciali e direzionali e cioè almeno la metà di 80mq ogni 100mq di SUL per ciascuna delle due destinazioni. Quindi per i 553mq di destinazione commerciale sono richiesti almeno **221,20mq** di parcheggi pubblici e per i 1.289,00mq di destinazione direzionale sono da prevedere **515,60mq** di parcheggi pubblici. Per un totale di **736,80mq** di parcheggi pubblici. **Una uguale quantità di superficie deve essere prevista a verde pubblico.**

Riassumendo sono da prevedere complessivamente **20.827,45mq** superfici a parcheggio di cui **20090,65mq** privati e **736,80mq** pubblici, per complessivi 1484 posti auto, tutti da ritrovare dentro il perimetro del Piano Attuativo.

Ad essi vanno aggiunti almeno **736,80mq di verde pubblico.**

Le destinazioni "pubbliche" devono essere cedute al Comune e quindi sempre accessibili ai cittadini.

Di seguito viene riportato un riepilogo dei calcoli esposti fin qui.

ADOTTATO

<b>PARCHEGGI CALCOLI</b>				
Legge 122/88				
	mc.	mq.	posti auto	
<b>VOLUNE PRESUNTO SUL*3,5m</b>	<b>19.106,50</b>	<b>1.910,65</b>	<b>76</b>	
aggiuntivi per NTA ART. 04.12 c				
	mq.	mq.		
SUL commerciale bar ristorazione dpgr23/R/20 1,5/1M	553,00	829,50	33	
SUL direzionale 10mq/100 NTA 4.12 c	1.289,00	128,90	5	
SUL foresteria 10mq/100mq NTA 4.12 c	1.584,00	158,40	6	
SUL ATTREZZATURE DI SERVIZIO palestre spogliatoi NTA 4.12 c 40mq/100mq	2.033,00	813,20	33	
TRIBUNE 1300 POSTI NTA 4.12 c 0,5*25mq*1300	1.300,00	16.250,00	650	
<b>TOTALE PARCHEGGI AGGIUNTIVI</b>		<b>18.180,00</b>	<b>727</b>	
PARCHEGGI DI STANDARD 1444/68				
SUL commerciale bar ristorazione 40mq/100mq 1444/68	553,00	221,20	9	
SUL direzionale 40mq/100mq 1444/68	1.289,00	515,60	21	
<b>TOTALE PUBBLICI</b>	<b>1.842,00</b>	<b>736,80</b>	<b>29</b>	
<b>TOTALE PRIVATI + PUBBLICI</b>		<b>20.827,45</b>	<b>1484</b>	
<b>PARCHEGGI PREVISTI PA</b>		<b>7.873,00</b>	<b>315</b>	<b>-164,54%</b>

La Relazione tecnica generale allegata al Piano Attuativo adottato nei calcoli riassuntivi non distingue tra parcheggi privati e pubblici di standard e arriva comunque ad una superficie complessiva per parcheggi di soli **7873mq** per 315 posti auto: il **164,54%** in meno di quelli che a nostro avviso sono previsti dalle norme nazionali, regionali e comunali.

Inoltre la disposizione dei parcheggi, quasi tutti sul lato est dell'area, dove insistono le abitazioni su Via San Jacopo, risulta peggiorativa per le condizioni del quartiere e il carico di traffico d'attrazione dovuto al Centro Sportivo si sommerebbe a quello che si avrebbe se, malauguratamente, si realizzasse l'ipotizzata viabilità in area agricola dai Passi a via San Jacopo stessa.

Nel Piano Attuativo non si parla proprio di verde pubblico di standard.

Quindi il Piano Attuativo va modificato per renderlo conforme alle norme in materia di parcheggi e di standard pubblici.

#### SI CHIEDE QUINDI CHE LA GIUNTA

non vada all'approvazione del Piano Attuativo adottato con propria propria deliberazione n. 232 del 26/09/2024 avente per Oggetto: "SCHEDE NORMA N. 12.1 - PARCO VIA PIETRASANTINA- ADOZIONE PIANO ATTUATIVO - COMPARTO N. 2 - CENTRO SPORTIVO, AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 8 - COMMA 6 DELLA L.R. N. 10/2010 DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DELLA SINTESI NON TECNICA" e che chieda che il Piano stesso sia modificato e reso conforme alle norme nazionali, regionali e comunali in materia di parcheggi e di standard pubblici.

*Pisa 25 novembre 2024.*

Per l'Associazione ambientalista  
LA CITTÀ ECOLOGICA  
Il Presidente