



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA
U.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e PROGETTAZIONE URBANA

Via dei Macelli 11/c - 51100 Pistoia - Tel. 0573/371.1 - Fax 0573/371.603

Prot.

Pistoia lì

OGGETTO: **PIANO PARTICOLAREGGIATO AREE EX BREDA ZONA EST**
RELAZIONE TECNICA SULLA DOTAZIONE DEI PARCHEGGI

1) DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nella stesura della Variante al Piano Particolareggiato delle Aree Ex Breda, il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali, è stato effettuato prendendo a riferimento le normative allora in vigore del Piano Regolatore Generale e come sotto riportata:

TABELLA A

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE EX BREDA		
Destinazione	Normativa di riferimento	Quantità
Residenziale	Legge 122/89	10mq./100mc.
Direzionale	art. 44 - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	55mq./100mq.
Attr. Pubb. Uso Pubb.	art. 44 - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	55mq./100mq
Commerciale	Art. 8 bis - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	10mq./100mc.
		Spazi per movimentazione merci Parcheggi di relazione - Superficie di Vendita
Turistico Ricettive	Art.46 - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	10mq./100mq.
		1 posto auto/camera

Le indicazioni di cui sopra sono state quindi trasferite all'art. 9 delle norme tecniche d'attuazione della Variante al Piano Particolareggiato delle aree Ex Breda, approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29.11.2005.

L'applicazione della norma di cui sopra ha prodotto la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, desumibili dai permessi di costruire, rilasciati o in fase di istruttoria :

TABELLA "B"

DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI NELLE AREE EX BREDA

EDIFICIO	DESTINAZIONE	PROPRIETA'	POSTI AUTO
N	QUESTURA PREFETTURA AGENZIA DEL TERRITORIO	COOPERATIVA MURATORI STERRATORI E AFFINI	153
BDHO	TURISTICO RICETTIVO DIREZIONALE COMMERCIALE RESIDENZIALE	GIUSTI PER L'EDILIZIA S.P.A.	765
I-J	INAIL	INAIL	73
X - Y	RESIDENZIALE COMMERCIALE	BASTIONE MEDICEO S.R.L.	65
E	COPPEDE' SEDE ORDINI	LE PROFESSIONI	49
G	BETANIA	ONLUS ANTEAS	32
F	GIOVANI COPPIE	COMUNE DI PISTOIA	22
SUV	PUBLIACQUA	PUBLIACQUA	55
			1214

(*) in rosso sono evidenziati i parcheggi ancora da realizzare

(*) in nero sono evidenziati i parcheggi realizzati o in fase di realizzazione

2) PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante, si basa essenzialmente nella modifica della norma inerente i parcheggi pertinenziali, per la sola destinazione delle "attrezzature pubbliche e di uso pubblico", modificando il parametro previsto dal Piano approvato pari a mq. 55/100 mq. di superficie utile, quasi il doppio dei minimi di legge, con il parametro previsto dalla modifica introdotta con la legge 122/89, che prevede una dotazione di 10mq. ogni 100 mc. di volume.

Da tale modifica verranno espressamente escluse le funzioni di uso pubblico presenti all'interno delle schede norma dei comparti "H" e "O", per le motivazioni espresse in delibera.

Per fare un esempio su una superficie utile di 100 mq. la dotazione di parcheggio nelle due ipotesi risulta :

PIANO APPROVATO mq. 100/100x55mq. = 55 mq. di parcheggio

PROPOSTA DI VARIANTE mq.100x h 3ml.= 300mc/100x10mq. = 30 mq. di parcheggio

La riduzione dei parcheggi pertinenziali prevista dalla presente variante, interessa solo alcuni comparti le cui schede norma disciplinano la quota di attrezzature pubbliche o di uso pubblico. La tabella che segue evidenzia le variazioni dei posti auto pertinenziali a seguito dell'introduzione della variante normativa proposta:

TABELLA C

**AREE EX BREDA
DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI SENSI DELLA LEGGE N.122/89
PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

EDIFICIO	DESTINAZIONE	PROPRIETA'	SUPERFICIE DESTINATA A ATTREZZATURE PUBBLICHE MQ.	POSTI AUTO PERTINENZIALI SECONDO IL PIANO APPROVATO	POSTI AUTO PERTINENZIALI CON L'APPLICAZIONE DELLA 122/89	DIFFERENZA
E	COPPEDE' SEDE ORDINI	LE PROFESSIONI	1900	42	23	19
I	INAIL	INAIL	3250	72	39	33
N	QUESTURA	CMSA	9297	153	112	41
			14450	266	173	93

Il Piano Particolareggiato, in corso di attuazione, ha modificato l'originaria consistenza, realizzando meno superficie utile di quella prevista, così come evidenziato dalla tabella che segue. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di favorire questo processo di riduzione della superficie utile assentita per il potenziamento di spazi verdi di qualità.

TABELLA D

		SUPERFICIE UTILE PIANO APPROVATO MQ.	SUPERFICIE UTILE EFFETTIVAMENTE REALIZZATA MQ.
A	BAGNO PUBBLICO	710	710
B	INT. GIUSTI	6200	6200
C	EINAUDI	6000	6000
D	INT. GIUSTI	2000	2000
E	PALAZZINA COPPEDE	2050	2050
F	GIOVANI COPPIE	1350	1350
G	GIARDINO PUBBLICO	2700	2700
H	INT. GIUSTI	11000	11000
IJ	INAIL	3250	3250
N	QUESTURA	13200	9300
O	ALBERGO	11000	10820
P	BIBLIOTECA	5500	5500
Q	CATTEDRALE	4900	2500
RT	UNISER	5600	5600
SUV	PUBLIACQUA	2500	2500
Z	PRIVATO	800	800
XY	BASTIONE MEDICEO	2040	2040
	MQ.	80800	74.320

CONCLUSIONI

Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati è necessario variare l'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 169 del 29.11.2005 e per una maggiore chiarezza della norma la variante prevede la intera riscrittura della

tabella, aggiungendo la norma di riferimento ad ogni destinazione d'uso ammessa, così come di seguito riportata:

"Art. 9- Parcheggi Pubblici e Privati

Parcheggi inerenti le costruzioni

L'applicazione degli standard di parcheggio è riferita al tipo di destinazione prevista nei diversi fabbricati a prescindere dal tipo di intervento sia esso di ristrutturazione, restauro o nuova costruzione.

Il loro dimensionamento deriva direttamente dal tipo di funzione che si prevede di ubicare nei singoli edifici. La loro quantificazione deriva dall'applicazione degli standard di parcheggio previsti per le zone omogenee.

In specifico, valgono i seguenti parametri per i parcheggi delle costruzioni :

Residenziale	10mq./100mc.	—	—
Direzionale	55mq./100mq.	—	—
Attr. Pubb. / Uso Pubb.	55mq./100mq.	—	—
Commerciale	10mq./100mc.	Spazi per movimentazione merci	Parcheggi di relazione - Superficie di Vendita
Turistico Ricettive	10mq./100mq.	1 posto auto/camera	—

Destinazione	Normativa di riferimento	Quantità
Residenziale	Legge 122/89	10mq./100mc.
Direzionale	art. 44 - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	55mq./100mq.
Attr. Pubb. / Uso Pubb.	Legge 122/89	10mq./100mc. (*)
Commerciale	Art. 8 bis - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	10mq./100mc.
		Spazi per movimentazione merci Parcheggi di relazione - Superficie di Vendita
Turistico Ricettive	Art. 46 - P.R.G. approvato delibera C.R.T. N. 111 05.05.1998	10mq./100mq.
		1 posto auto/camera

(*) ad esclusione dei comparti "O" e "H" per i quali è previsto il mantenimento della quantità di mq. 55/100mq. di superficie utile.

Le superfici a parcheggi indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte planimetricamente in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile ogni 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza 1 posti auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

Dovranno essere ritrovati i parcheggi per handicap, sia pubblici che privati, secondo le quote della vigente normativa statale.

Parcheggi di urbanizzazione primaria

La dotazione di parcheggi pubblici è calcolata sulla base del D.M. 1444/68 pari a mq. 2,5 mq. ogni 100 mc. di volume a cui sono da aggiungere 600 posti auto a rotazione per il centro storico. "

Infine, con detta variante si realizzano le seguenti quantità di dotazione dei parcheggi pertinenziali, così come riportate nella seguente tabella:

TABELLA "D"		
DOTAZIONE PARCHEGGI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO	DOTAZIONE PARCHEGGI DELLA VARIANTE NORMATIVA	DIFFERENZA
PARCHEGGI PERTINENZIALI	PARCHEGGI PERTINENZIALI	
1214	1121	- 93

Il Dirigente del Servizio Governo del Territorio

