

**Destinazioni d'uso e superfici fondiarie delle U.M.I.**

U.M.I.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ
1	Misto - - Residenziale - Commerciale = funzioni del parco	2.446
2	Residenziale	4.483
3	Misto - - Residenziale - Commerciale = funzioni del parco	5.680
4	Residenziale	5.180
5	Residenziale	4.803
6	Residenziale	2.637
7	Residenziale	4.864
8	Residenziale	4.959
9a	Residenziale	2.188
9b	Misto - - Residenziale - Commerciale = funzioni del parco	2.165
9c	Misto - - Residenziale - Commerciale = funzioni del parco - Artigianale	1.867
9d	Misto - - Residenziale - Commerciale = funzioni del parco - Artigianale	1.408
10	Artigianale	4.392
11	Ricettivo	2.819
12	Ricettivo	4.379
14	Edifici esistenti Misto Servizi e funzioni miste a) Villa Romboli b) Casa Ceccherini c) Ex Dogana	1.500
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDIARIE</b>		<b>55.890</b>
13	Area portuale	82.252
<b>Superfici aree pubbliche e/o ad uso pubblico</b>		
Verde pubblico e spazi pedonali		34.142
Area Demaniale Lungo il fiume Arno		1.585
Area pescatori		1.670
Parcheggi pubblici scoperti		10.449
Strade pubbliche		18.170
Percorsi privati ad uso pubblico		2.562
<b>TOTALE</b>		<b>68.598</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>206.700</b>

**MARINA DI PISA  
DATI DI PROGETTO**

Superficie area d'intervento mq 206.700 (rilevata graficamente)

**SUL di protocollo d'intesa SUL di progetto**

Residenziale	mq 37.000 (massimo) =	mq 37.000
Commerciale	mq 3.500 (minimo) =	mq 3.500
Servizi e funz. Miste	mq 7.500 (massimo) >	mq 1.662
Ricettivo	mq 6.000 (minimo) <	mq 6.532
Artigianale	mq 1.000 (minimo) =	mq 1.100
<b>Totale</b>	<b>mq 55.000</b> >	<b>mq 49.794</b>

SUL edifici esistenti: Villa Romboli, Casa Ceccherini e la ex Dogana:  
 Servizi e funz. Miste mq 1.283  
 Totale generale mq 55.000 > mq 51.077

**Standard urbanistici pubblici di progetto:**

Residenziale S.U.L. mq 37.000 : 27 = ab 1.370

Standard Residenziali richiesti (18 mq/ab) di cui mq 2,5 parch. pubblici e 15,5 verde pubblico (D.I. 1444/68)  
 ab 1.370 x 2,5 = mq 3.425  
 Verde Pubblico ab 1.370 x 15,5 = mq 21.235 (D.I. 1444/68)

Non residenziale = commerciale, servizi e funzioni miste S.U.L. mq 6.445  
 (dalle Norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-7-2)

Parcheggi Pubblici richiesti = 1 mq/1 mq di sup. di vendita applicando la sup. di vendita pari a 0,70 S.U.L. si ha:  
 mq 6.445 x 0,70 = mq 4.511,5 x 1 mq = mq 4.512

Ricettivo (albergo e residence) S.U.L. mq 6.532  
 Parcheggi Pubblici richiesti = 30 mq/100 mq di sup. utile (dalle Norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-7-2) calcolando la sup. utile pari all'80% della S.U.L. si ha:  
 mq 6.532 x 0,80 = mq 5.225,6 x 0,3 = mq 1.567,68 = mq 1.568

Verde Pubblico richiesto = mq 15,5/ab (D.I. 1444/68)  
 poiché gli abitanti si calcolano dividendo la SUL per 27 mq si ha:  
 mq 6.532 : 27 = ab 241,9 x 15,5 mq = mq 3.749,8 = mq 3.750

Artigianale S.U.L. mq 1100  
 Parcheggi Pubblici richiesti = 5 mq ogni 100 mq di sup. utile (dalle Norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-7-2)  
 sup. utile 0,7x1.100 = mq 770 x 0,05 = mq 38,5 = mq 39 inseriti all'interno dell'U.M.I. 10

Edifici esistenti: Villa Romboli, Casa Ceccherini e la ex Dogana  
 Non residenziale = servizi e funzioni miste S.U.L. mq 1.283  
 (dalle Norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-7-2)

Parcheggi Pubblici richiesti = 1 mq/1 mq di sup. di vendita applicando la sup. di vendita pari a 0,70 S.U.L. si ha:  
 mq 1.283 x 0,70 = mq 898,1 x 1 mq = mq 898

**Totale standard richiesti**  
 Parcheggi pubblici mq 10.403 + 39 mq = **mq 10.442**  
 Verde pubblico mq 21.235 (per il residenziale) + 3.750 (per il ricettivo) = **mq 24.985**

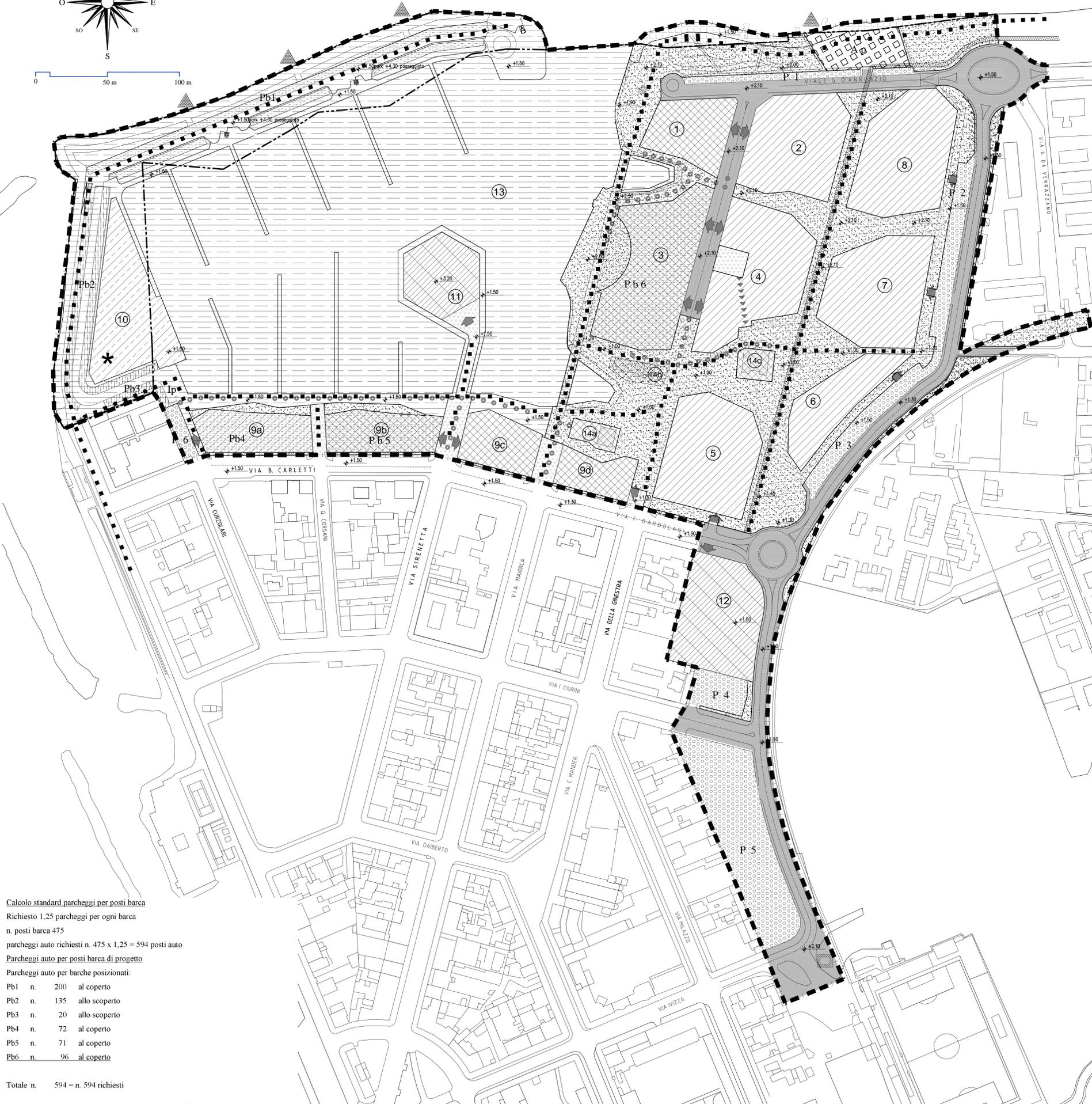
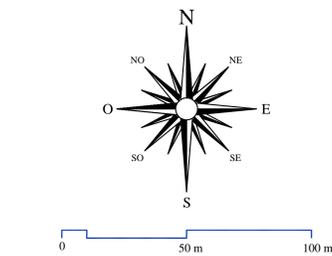
**Confronto tra standard di progetto e standard richiesti**

Parcheggi pubblici di progetto mq 10.442 così localizzati:

P 1	mq 760	allo scoperto
P 2	1.435	allo scoperto
P 3	1.400	allo scoperto
P 4	950	allo scoperto
P 5	5.480	allo scoperto
P 6	385	allo scoperto

Totale mq 10.410  
 mq 39 (all'interno dell'U.M.I. n. 10)  
 Totale mq 10.449 mq

Parcheggi pubblici di progetto 10.449 mq > 10.442 mq richiesti  
 Verde pubblico, percorsi e spazi pedonali (escluso banchino) mq 34.142 > mq 24.985 richiesti



**Calcolo standard parcheggi per posti barca**

Richiesto 1,25 parcheggi per ogni barca  
 n. posti barca 475  
 parcheggi auto richiesti n. 475 x 1,25 = 594 posti auto

**Parcheggi auto per posti barca di progetto**

Parcheggi auto per barche posizionati:

Pb1	n. 200	al coperto
Pb2	n. 135	allo scoperto
Pb3	n. 20	allo scoperto
Pb4	n. 72	al coperto
Pb5	n. 71	al coperto
Pb6	n. 96	al coperto

Totale n. 594 = n. 594 richiesti

**Dati relativi alla S.U.L. al numero di piani realizzabile e all'altezza degli edifici**

U.M.I. n°	DESTINAZIONE	RESID. Mg	COMA Mg	RICETTIVO Mg	SERV. E FUNZ. MISTE Mg	ARTIG. Mg	N° MAX PIANI (incluso il piano terra)	H
1	Mista	1.773	546		175		3 (4*)	10 (13*)
2	Residenziale	4.357					2 **	8,20
3	Mista	3.796	2351		1059		3 (4*)	10 (13*)
4	Residenziale	4.823					2 **	8,20
5	Residenziale	4.515					3 (4*)	10 (13*)
6	Residenziale	3.530					3 (4*)	10 (13*)
7	Residenziale	5.034					3 (4*)	10 (13*)
8	Residenziale	5.102					3 (4*)	10 (13*)
9a	Residenziale	1.430					2 **	8,20
9b	Mista	1.320			115		2 **	8,20
9c	Mista	495	335		175	650	2 **	8,20
9d	Mista	825	268		138		2 **	8,20
10	Artigianale				450	1,5	2 **	8,20
11	Ricettivo			4.220			2 **	8,20
12	Ricettivo			2.312			3 (4*)	10 (13*)
13	Portuale							
<b>TOTALE</b>		<b>37.000</b>	<b>3.500</b>	<b>6.532</b>	<b>1.662</b>	<b>1.100</b>		
14	Edifici esistenti				1.283		2	

\* nell'ambito delle U.M.I. 2-4-5-6-7-8 è possibile prevedere un'altezza massima assoluta di m 13 purché la percentuale di edifici alti 13 m sia complessivamente non superiore al 10% della S.U.L. totale;  
 \*\* i fabbricati che affacciano sul porto hanno un'altezza massima di 8,20m.

Sono sempre consentiti trasferimenti di S.U.L. da una U.M.I. all'altra rispetto alle quantità indicate in tabella; in nessuna U.M.I. potrà essere modificata per più del 30% (in aggiunta o in detrazione) la quantità di S.U.L. ad essa attribuita. Nella U.M.I. 14 sarà possibile prevedere il trasferimento di destinazione residenziale.

**LEGENDA**

- Perimetro dell'intervento
- Limite demaniale
- U.M.I. residenziali
- U.M.I. miste
- U.M.I. ricettivo
- U.M.I. artigianale
- U.M.I. portuale
- Area a verde e spazi pubblici
- Area demaniale attrezzabile
- Passeggiata pedonale
- Pista ciclabile
- Area sosta/biglietteria tram
- Recupero dei "retoni" esistenti
- Quota altimetrica
- Ingresso carrabile aree private
- Viabilità di servizio e di emergenza
- Ingresso carrabile area portuale
- Percorso pedonale privato ad uso pubblico
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi del porto
- Parcheggi del porto interrati/coperti
- Percorsi privati ad uso pubblico
- Viabilità pubblica
- Edifici preesistenti soggetti a restauro/risanamento
- Area pescatori
- Possibile ricollocazioni del bunker esistente

**COMUNE DI PISA**

**PIANO DI RECUPERO  
AREA EX MOTOFIDES  
IN LOCALITA' MARINA DI PISA**

Scheda 38 C del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato il 28/07/2001  
 Scheda 39 del II Piano di Gestione del Parco di Migliarino, San Rossore, Massa Marittima, approvato il 10/05/2002

Titolo elaborato: **ZONIZZAZIONE GENERALE**

-delimitazione dell'area interessata dal piano attuativo  
 -localizzazione delle destinazioni considerate ammissibili-scheda 39 P.G.P. 10.05.02  
 -localizzazione della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici e del porto  
 -localizzazione delle aree destinate a verde pubblico

Scala: 1:1.000 **IUD E E G 0 4 B O R T O 1 0 1 0**

Proponente: **BORELLO S.p.A.** **10**

OPERE ARCHITETTONICHE: ISOLARCHITETTI S.r.l. (Alvaro Izola, Saverio Izola, Michele Battaglia, Flavio Bruno, Andrea Bonarino)

OPERE MARITTIME: MODIMAR S.r.l.

STUDIO 3GAT - CAPOLEI GAVALLI ARCHITETTI ASSOCIATI (Giancarlo Capolei, Fabrizio Capolei, Pierfrancesco Capolei, Valerio Cavalli, Paolo Cavalli)

COORDINAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO: DIREZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE: Prof. Ing. PAOLO SAMMARCO

COORDINAMENTO TECNICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE: IPI SpA-MARARNO Srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Arch. GABRIELE BERTI

Marzo 2006

Data Rev. DESCRIZIONE Disegnato Verificato Approvato

Dimensioni foglio: A0 IUD\_04\_T\_010\_0\_zonizzazionegen.dwg

Visito del Comitato: