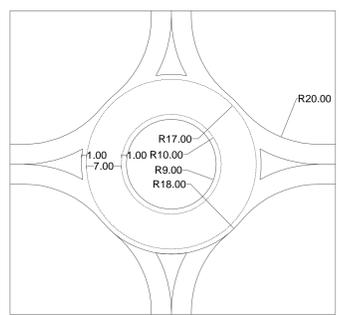
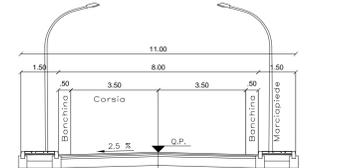


- LEGENDA**
- Perimetro dell'intervento
 - Limite area demaniale
 - U.M.I.
 - Area a verde e spazi pubblici
 - Viabilità pubblica
 - Passeggiata pedonale
 - Percorso pedonale privato ad uso pubblico
 - Area pescatori
 - Quota altimetrica
 - Pista ciclabile
 - Possibile ricollocazione del bunker esistente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

n.b.
La viabilità di progetto, sia pubblica che privata è a doppio senso di circolazione e non sono previsti impianti semaforici



PARTICOLARE DELLA ROTATORIA DI PROGETTO
STRADA DI PROGETTO: SEZIONE TIPO
SCALA 1:100



CATEGORIA E - URBANA DI QUARTIERE

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

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)	
Parcheggi Pubblici	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 (escluse banchine) mq 34.142 > mq 24.985 richiesti

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
 COORDINAMENTO TECNICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE, San Rossore, Massaciucoli, approvato il 10/05/2002

Titolo elaborato: **ZONIZZAZIONE DIFFERENZIATA
RETE VIARIA, VERDE E PARCHeggi PUBBLICI**

Scala: 1:1.000 I U D E E G 0 4 B O R T O 1 0 1 0

Proponente: **BORELLO S.p.A.** 11

OPERE ARCHITETTONICHE: ISOLARCHITETTI S.r.l. Amaro Isola, Saverio Isola, Michele Battaglia Flavio Bruno, Andrea Bordinio	OPERE MARITTIME: MODIMAR S.r.l.
STUDIO 3G+T - CAPOLEI CAVALLI ARCHITETTI ASSOCIATI Giancarlo Capolei, Fabrizio Capolei, Pierfrancesco Capolei, Valerio Cavalli, Paolo Cavalli	

COORDINAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO DIREZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA COORDINAMENTO TECNICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE IPI SpA-MARARNO Srl	COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE Prof. Ing. PAOLO SAMMARCO RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Dott. Arch. GABRIELE BERTI
---	--

Marzo 2006	Data	Rev.	DESCRIZIONE	Disegnato	Verificato	V.C.
			A0			

File: IUD_04_T_011_4_zonidifferenziat.dwg
 Vista del Committente: