



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO  
DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER INSEDIAMENTI PER LA  
CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO UMI 4A E UMI 4B

Delibera Consiglio Comunale n°20 del 24/05/2012

Delibera Giunta Comunale n°127 del 07/06/2018

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 112 L.R. n.65/2014

MODIFICHE UMI 4A - UMI 4B

PROPONENTE:

SVILUPPO IMMOBILIARE PISA s.r.l. - SOGGETTO ATTUATORE

Tavola

Allegato  
B

Disegno

COMPUTO SUPERFICI A PARCHEGGIO E A STANDARDS

Data

LUGLIO 2024



archIT studio - Arch. Paolo Bertolucci

Collaboratori: Arch. Federico Bertolucci - Ing. Arch. Barbara Lomonte

via Fabio Filzi n.14, Pisa | cell. 335 6071020

mail: paolo@architstudio.net pec. bertolucci.paolo@pec.architettilucca.it



Studio di Progettazione e Consulenza Tecnica - Geom. Dino Persico

via Fabio Filzi n.14, Pisa | cell: +39 335 6179308

mail: persicogeo.dino@gmail.com pec: dino.persico@geopec.it

**PIANO ATTUATIVO UMI 4A e UMI 4B**  
Delibera Consiglio Comunale n°20 del 24/05/2012  
Delibera Giunta Comunale n°127 del 07/06/2018

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**  
ai sensi art. n° 112 della L.R. N°64/2014  
MODIFICHE UMI 4B - UMI 4A

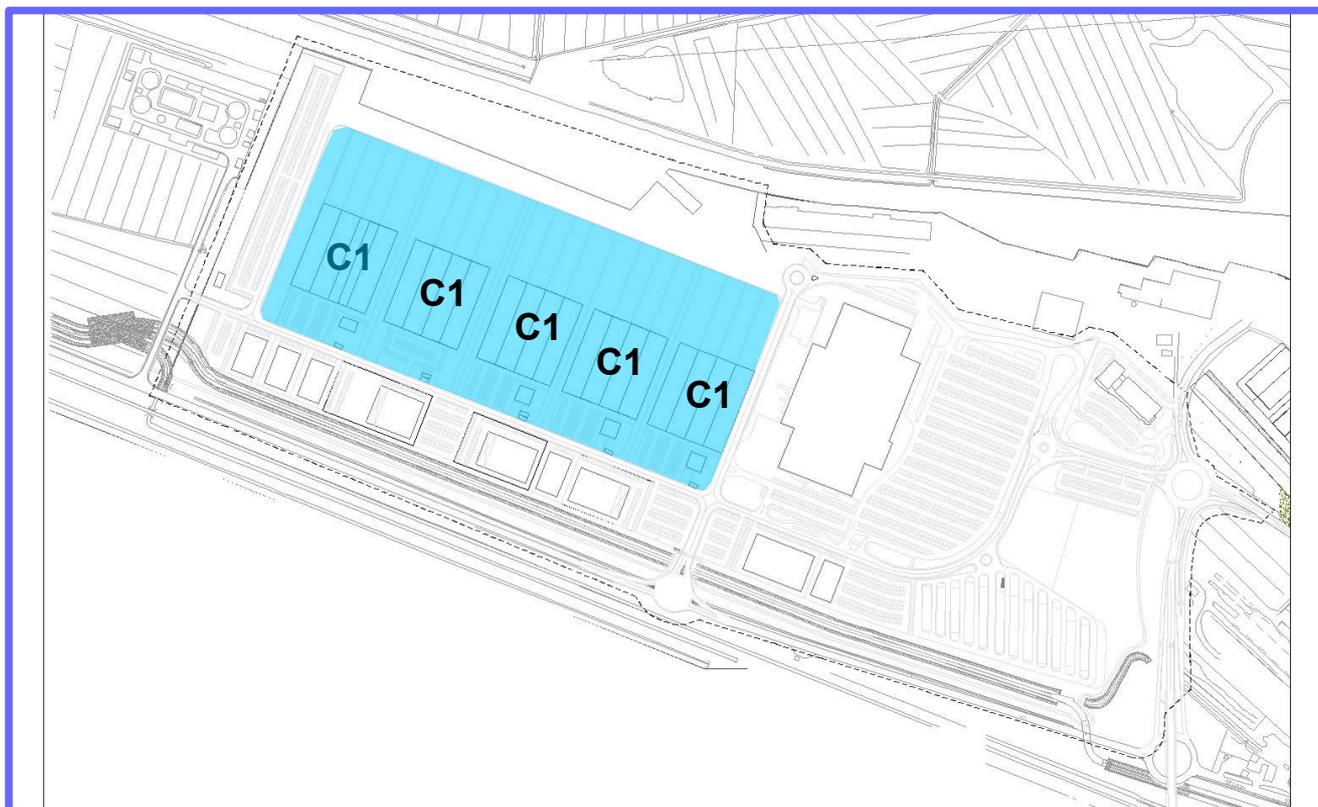
**IPOSTESI DI UTILIZZAZIONE DELLA SUL**

**Computo delle superfici a standard**  
**ed a parcheggio necessarie**

## A) LOTTI per EDIFICI C1

n° 5 macrolotti	
SUL Produttiva	mq 60.000
VOL (convenzionale-h .m 3,50)	mc 210.000
area utilizzata	mq 129.000

A1	Superficie aree a parcheggio L. 122/89 1/10 VOL	mq 21.000	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
A2	Superficie aree a parcheggio di relazione 5% x SUL uso produttivo	mq 3.000	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
A3	Superficie spazi pubblici per standards urbanistici DM 1444/68 10% area superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779	mq 12.900	- già ceduti



N.B. : dati non modificati rispetto a Piano Attuativo vigente

## B) LOTTI per EDIFICI C6

n° 4 lotti

SUL Produttiva

mq 10.500

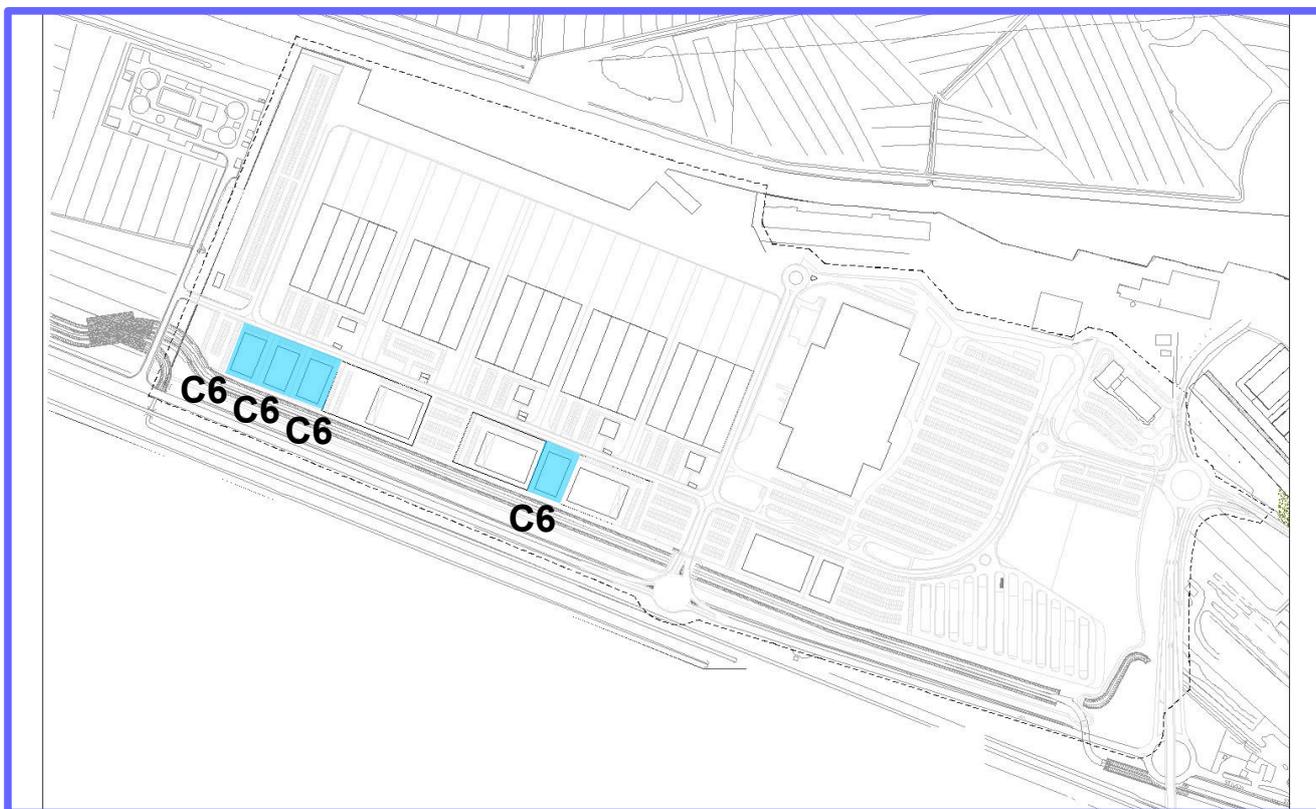
VOL (convenzionale-h .m 3,50)

mc 36.750

area utilizzata

mq 9.600

B1	Superficie aree a parcheggio L. 122/89 1/10 VOL	mq 3.675	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
B2	Superficie aree a parcheggio di relazione 5% x SUL uso produttivo	mq 525	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
B3	Superficie spazi pubblici per standards urbanistici DM 1444/68 10% area superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779	mq 960	- già ceduti



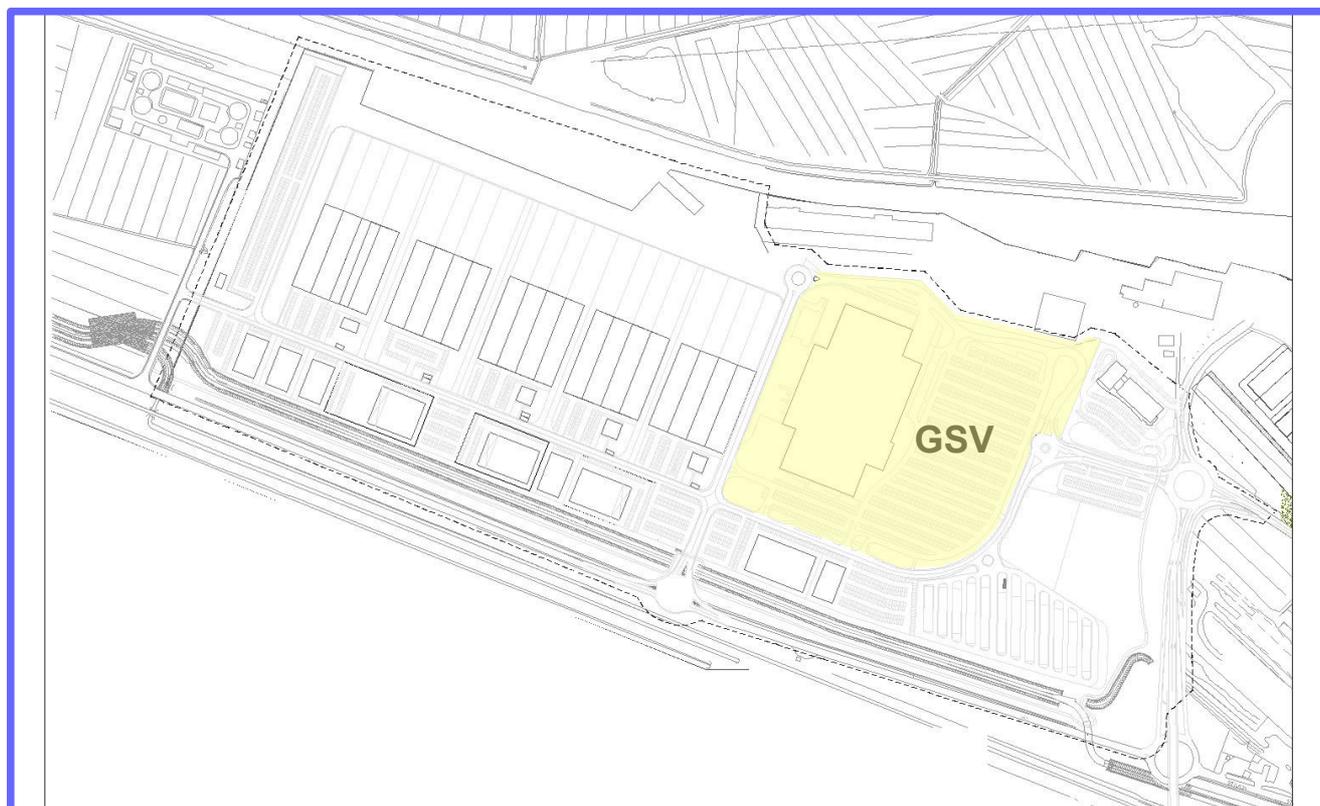
N.B. : dati non modificati rispetto a Piano Attuativo vigente

## C) LOTTO per EDIFICIO GSV

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	19.500
SUL attività connesse	mq	1.200
SUL servizi	mq	4.300
SUL totale	mq	25.000
VOL (convenzionale -h .m 3,00)	mc	75.000
area	mq	-----
Superficie accessori	mq	7.200

C1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89 1/10 VOL	mq	7.500	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto	
C2) Superficie aree a parcheggio di relazione 2 mq x SUL comm. GSV + 1,5 mq SUL altre attività	mq	40.800	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto	
C3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68 80% Superficie pavimento	di cui ½ a parcheggio	mq	12.880	-Piano Attuativo
	di cui ½ a verde	mq	12.880	-Piano Attuativo



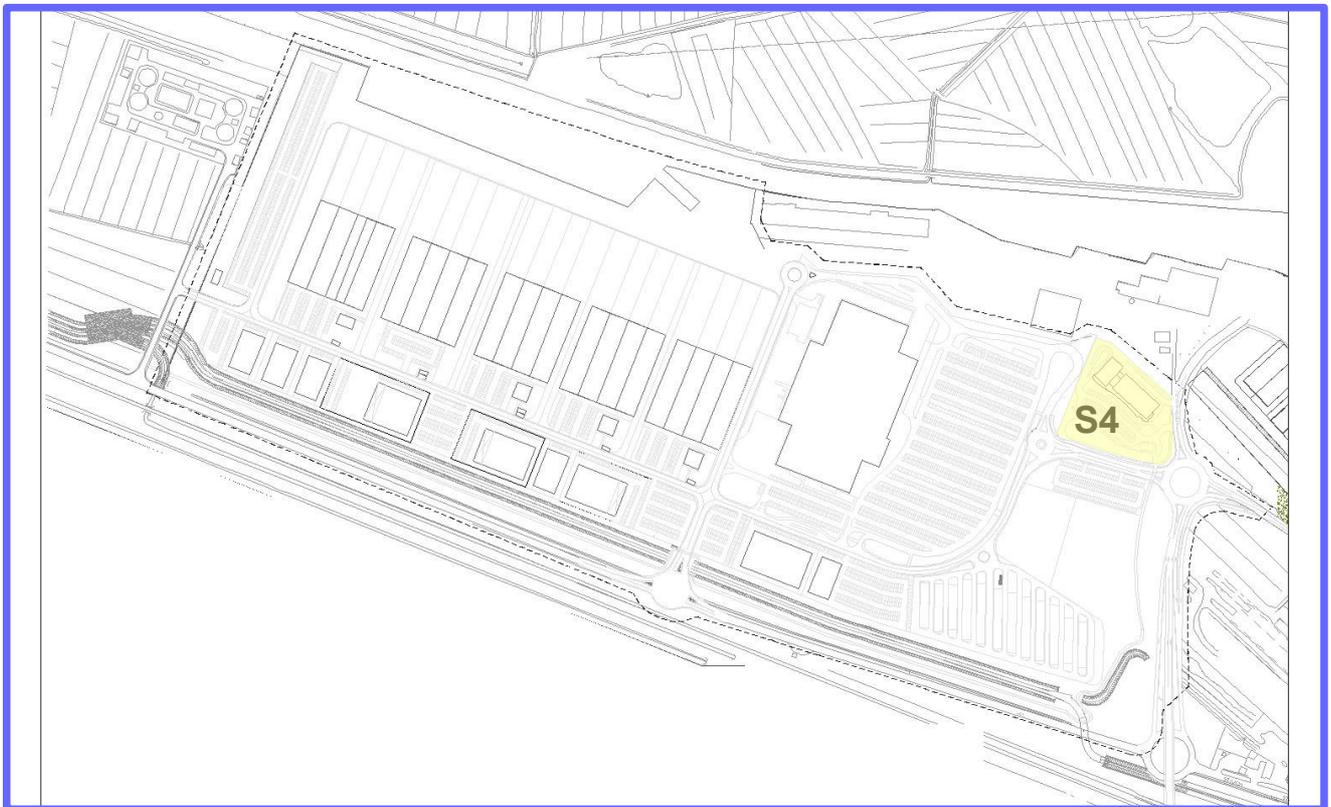
N.B. : dati non modificati rispetto a Piano Attuativo vigente

## D) LOTTO per EDIFICIO S4

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	1.500
SUL Direzionale / Servizi	mq	1.500
SUL totale	mq	3.000
VOL (convenzionale -h .m 3,00)	mc	9.000
area	mq	-----

- D1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL mq 900 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- D2) Superficie aree a parcheggio di relazione  
1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale mq 1.650 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- D3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68  
80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio mq 1.200 -Piano Attuativo  
di cui ½ a verde mq 1.200 -Piano Attuativo



N.B. : dati non modificati rispetto a Piano Attuativo vigente

## E) LOTTO per EDIFICIO C1b

n° 1 lotto

SUL PRODUTTIVA

mq 3.000

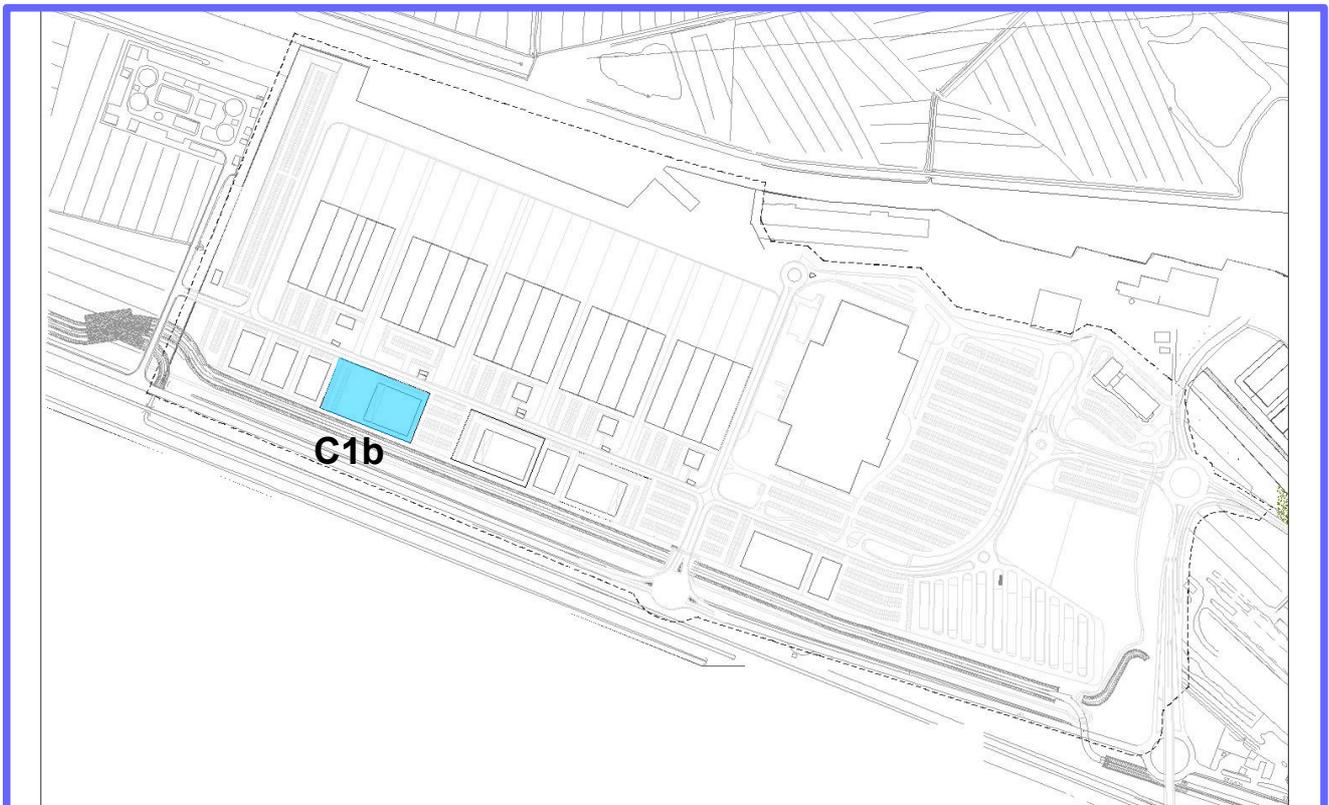
VOL (convenzionale-h .m 3,50)

mc 10.500

area utilizzata

mq 6.540

- E1 Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL mq 1.050 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- E2 Superficie aree a parcheggio di relazione  
5% x SUL uso produttivo mq 150 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- E3 Superficie spazi pubblici per standards urbanistici DM 1444/68  
10% area mq 654 - già ceduti  
superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779



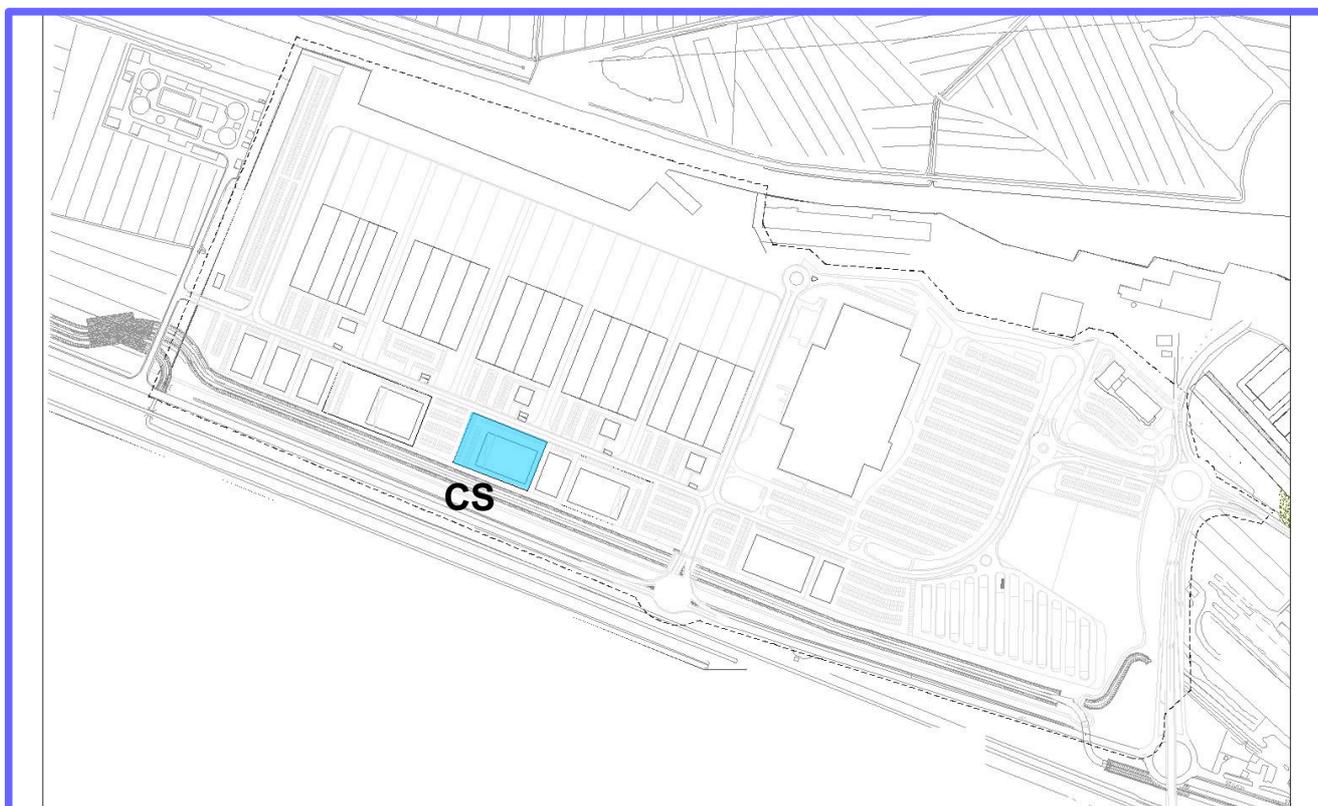
N.B. : dati modificati a seguito di proposta di Variante

## F) LOTTO per EDIFICIO CS

n° 1 lotto

SUL Produttiva	mq	2.200
SUL Direzionale / Servizi	mq	1.500
SUL Commerciale x mensa e nautica	mq	700
SUL totale	mq	4.400
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	14.300
area	mq	5.400

- F1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL mq 1.430 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto - PS1
- F2) Superficie aree a parcheggio di relazione  
5% x SUL uso produttivo + 10% direzionale mq 260 - art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto - PS1
- F3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68  
10% area mq 540 - già ceduti  
superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779  
80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio mq 880 -Piano Attuativo  
di cui ½ a verde mq 880 -Piano Attuativo



N.B. : dati modificati a seguito di proposta di Variante

## G) LOTTO per EDIFICIO S1

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	3.000
SUL Direzionale / Servizi	mq	600
SUL totale	mq	3.600
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	12.600
area	mq	5.400

- G1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL
- G2) Superficie aree a parcheggio di relazione  
1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale
- G3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68  
80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio  
di cui ½ a verde
- |  |    |       |  |
|--|----|-------|--|
|  | mq | 1.260 | -art. 04. 12 R.U.<br>-interno lotto -PS1-Pfv |
|  | mq | 3.060 | -art. 04. 12 R.U.<br>-interno lotto-PS1-Pfv  |
|  | mq | 1.440 | -Piano Attuativo                             |
|  | mq | 1.440 | -Piano Attuativo                             |



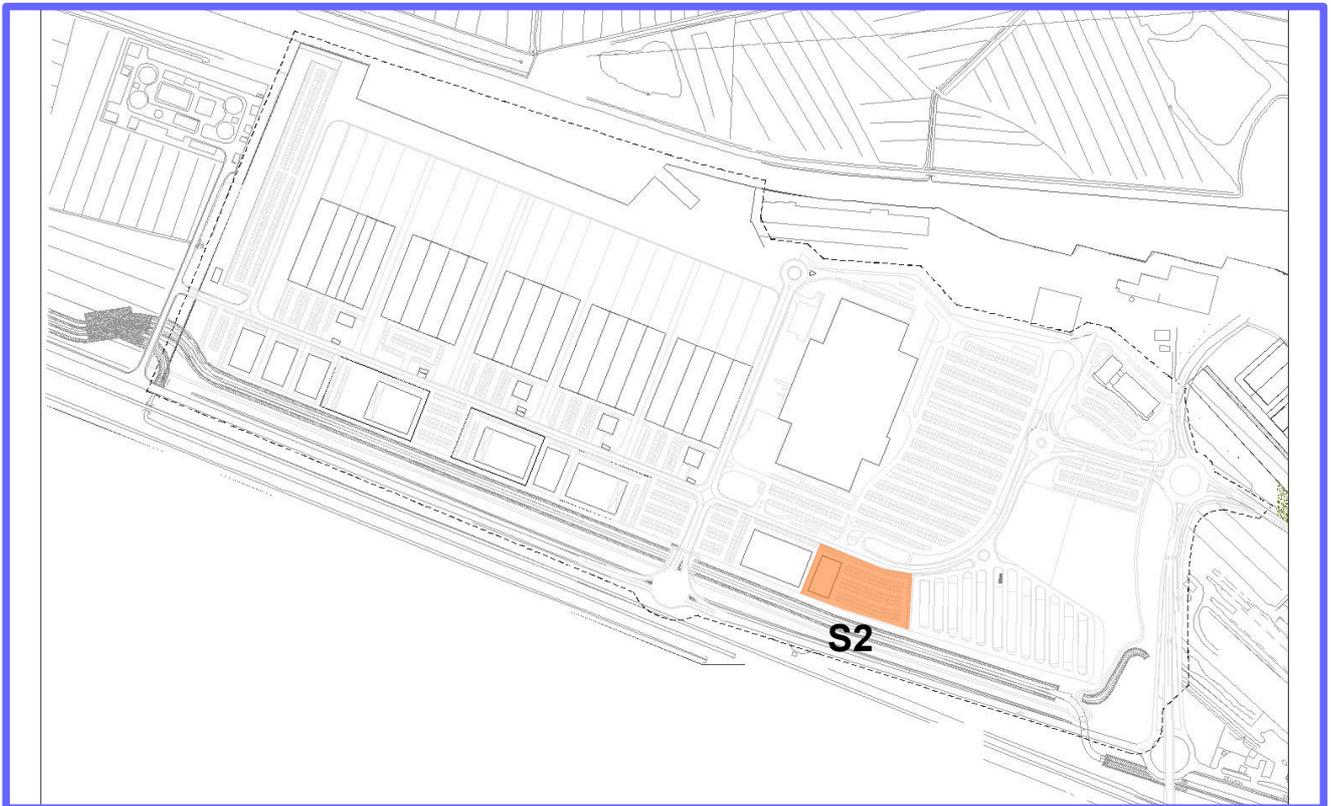
N.B. : verifica standard condotta su maggior ipotesi di utilizzazione  
N.B. : dati modificati a seguito di proposta di Variante

## H) LOTTO per EDIFICIO S2

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	3.000
SUL Direzionale / Servizi	mq	600
SUL totale	mq	3.600
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	12.300
area	mq	7.230

H1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89 1/10 VOL	mq	1.260	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto - Pfv
H2) Superficie aree a parcheggio di relazione 1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale	mq	3.060	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto - Pfv
H3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68 80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio di cui ½ a verde	mq	1.440	-Piano Attuativo
	mq	1.440	-Piano Attuativo



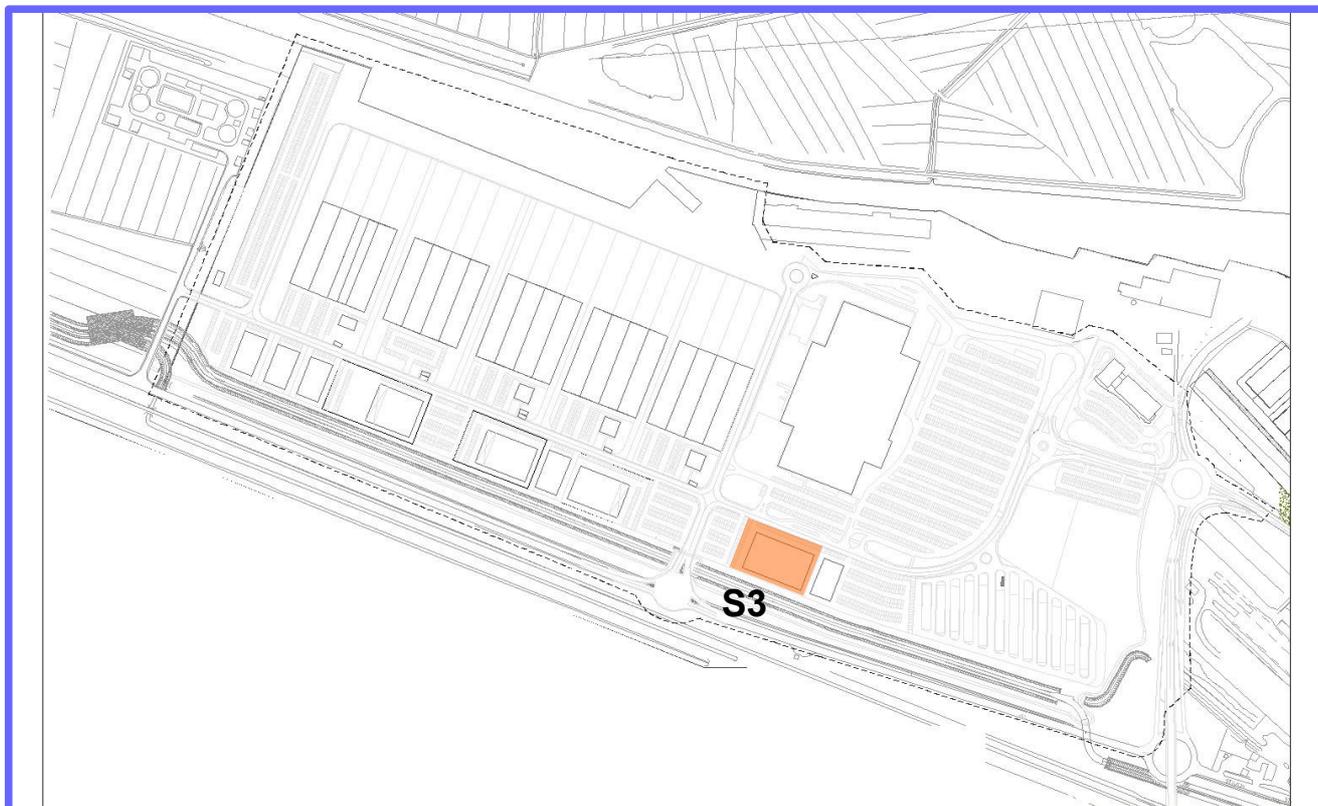
N.B. : dati modificati a seguito di proposta di Variante

## I) LOTTO per EDIFICIO S3

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	4.600
SUL Direzionale / Servizi	mq	600
SUL totale	mq	5.200
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	17.900
area	mq	5.400

- |     |  |    |       |  |
|-----|--|----|-------|--|
| I1) | Superficie aree a parcheggio L. 122/89<br>1/10 VOL   | mq | 1.790 | - art. 04. 12 R.U.<br>-interno lotto - Pfv |
| I2) | Superficie aree a parcheggio di relazione<br>1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale                                      | mq | 4.660 | - art. 04. 12 R.U.<br>-interno lotto -Pfv  |
| I3) | Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68<br>80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio<br>di cui ½ a verde | mq | 2.080 | -Piano Attuativo                           |
|     |  | mq | 2.080 | -Piano Attuativo                           |



N.B. : dati modificati a seguito di proposta di Variante

# SUPERFICIE UTILE LORDA

## riepilogo complessivo

	edifici	artigianale industriale	commerciale dettaglio/media	commerciale dettaglio GSV	direzionale servizi
		mq	mq	mq	mq
<b>UMI 4A</b>	GSV	.....	.....	32.200	.....
<b>UMI 4A/bis</b>	S4	.....	1.500	.....	1.500
<b>UMI 4A</b>	S2	.....	3.000	.....	600
<b>UMI 4A</b>	S3	.....	4.600	.....	600
<hr/>					
<b>UMI 4B</b>	C1	60.000	.....	.....	.....
<b>UMI 4B</b>	C6	10.500	.....	.....	.....
<b>UMI 4B</b>	C1b	3.000	.....	.....	.....
<b>UMI 4B</b>	CS	2.200	700	.....	1.500
<b>UMI 4B</b>	S1	.....	3.000	.....	600
<hr/>					
	SUL totale mq	<b>75.700</b>	<b>12.800</b>	<b>32.200</b>	<b>4.800</b>
<hr/>					

**Verifica della dotazione minima di  
aree per standard D.M. N° 1444/1968**

# COMPUTO AREE per STANDARD

dotazione minima\*

edificio	parcheggio pertinenziale mq	parcheggio di relazione mq	standard aree libere mq	standard parcheggio mq	standard aree a verde mq
<b>C1</b>	interno lotto	interno lotto	12.900 A3	-----	-----
<b>C3</b>	interno lotto	interno lotto	960 B3	-----	-----
<b>C1b</b>	interno lotto	interno lotto	654 E3	-----	-----
<b>GSV</b>	interno lotto	interno lotto	-----	12.880 C3	12.880 C3
<b>S4</b>	interno lotto	interno lotto	-----	1.200 D3	1.200 D3
<b>CS</b>	int.lotto PS1	int. lotto PS1	540 F3	880 F3	880 F3
<b>S1</b>	int.lotto PS1 Pfv	int.lotto PS1 Pfv	-----	1.440 G3	1.440 G3
<b>S2</b>	int.lotto Pfv	int.lotto Pfv	-----	1.440 H3	1.440 H3
<b>S3</b>	int.lotto Pfv	int.lotto Pfv	-----	2.080 I3	2.080 I3

---

## -parcheggi pertinenziali + relazione

da verificare al momento del Permesso a Costruire

verifica P.d.C.

## -aree libere

già ceduti - superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779

mq 15.054 min

## -parcheggi previsti nei parcheggi di piano

previsti da Piano Attuativo e da realizzare all'attivazione delle funzioni -

mq 19.920 min

## -aree a verde

previsti da Piano Attuativo e da realizzare all'attivazione delle funzioni -

mq 19.920 min

---

**dotazione minima\*** - dato computato con utilizzazione funzionale totale delle aree e delle SUL come da previsione di planivolumetrico

---

# COMPUTO AREE per STANDARD

proposta di modifica

tipologia aree	sup. parziale mq	sup. totale mq
<b>AREE LIBERE e/ o a verde</b>	<b>totale .....</b>	<b>15.054</b>

già cedute - superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 59.810

---

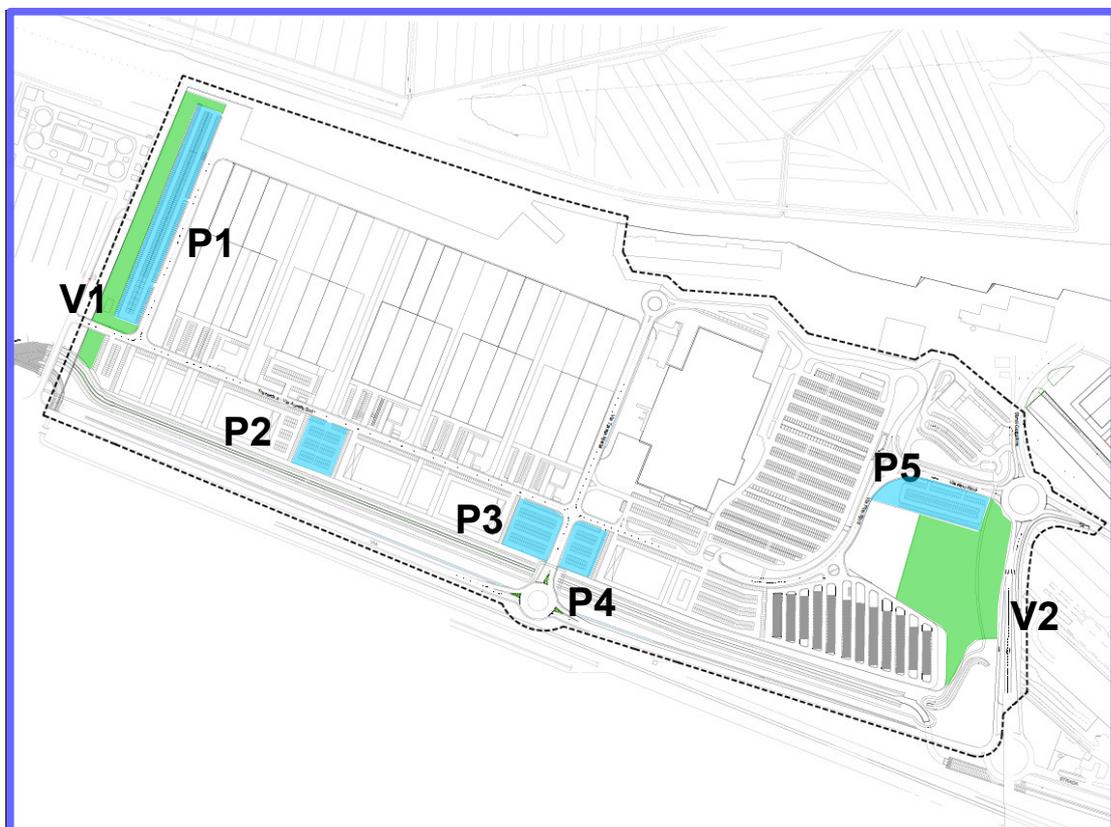
<b>PARCHEGGIO</b>	<b>P1</b>	8.680
	<b>P2</b>	3.000
	<b>P3</b>	3.440
	<b>P4</b>	2.520
	<b>P5</b>	4.950
<b>PARCHEGGIO</b>	<b>totale .....</b>	<b>22.590</b>

previsti da Piano Attuativo e da realizzare all'attivazione delle funzioni -

---

<b>AREE A VERDE</b>	<b>V1</b>	7.750
	<b>V2</b>	16.800
<b>AREE A VERDE</b>	<b>totale .....</b>	<b>24.550</b>

previsti da Piano Attuativo e da realizzare all'attivazione delle funzioni -



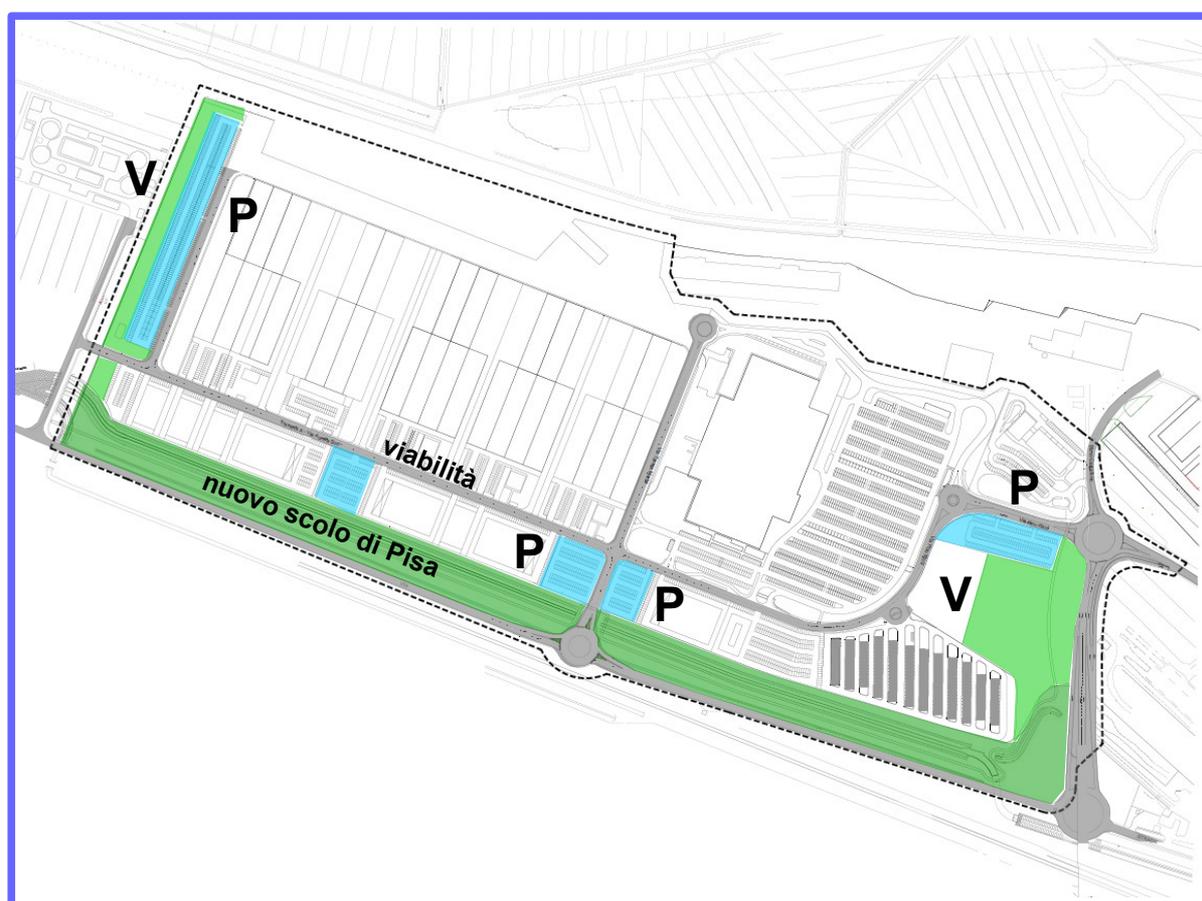
**N.B. : superfici standard non modificate rispetto a Piano Attuativo vigente**

# VERIFICA AREE per STANDARD

tipologia aree	progetto mq	saldo mq
AREE LIBERE D.M. 1444/68	15.054	-----
PARCHEGGIO D.M. 1444/68	22.590	+ 2.670
AREE A VERDE D.M. 1444/68	24.550	+ 4.630

## ALTRE AREE AD USO PUBBLICO

VIABILITA'	21.400
NUOVO SCOLO DI PISA - oltre standard	44.756



N.B. : superfici aree ad uso pubblico non modificate rispetto a Piano Attuativo vigente

## Aree x dotazioni parcheggi pertinenziali edifici

**PARCHEGGIO** L. 122/89

da verificare al P. d. C.

interno lotti / aree libere / PS1 / Pfv / piani interrati-seminterrati-fuoriterra degli edifici

---

**PARCHEGGIO** di relazione lotti C1 C6 C1b S4 GSV

da verificare al P. d. C.

interno lotti / aree libere / piani interrati-seminterrati-fuoriterra degli edifici

---

**PARCHEGGIO** di relazione lotti CS S1 S2 S3

da verificare al P. d. C.

interno lotti / aree libere / PS1 / Pfv piani interrati-seminterrati-fuoriterra degli edifici

---

aree private a disposizione

- Ps1

mq 1.820

- Pfv

mq 19.130

---

**Verifica indici urbanistici di riferimento**

**Scheda Norma 26.1**

**NAVICELLI – AREA CANTIERISTICA**

# VERIFICA INDICI SCHEDA NORMA 26.1

---

## Dati di progetto

### Superficie territoriale

UMI 2	mq	60.200
UMI 3	mq	22.900
UMI 4A	mq	165.000
UMI 4A bis	mq	12.400
UMI 4B	mq	217.800



### Superficie aree caratteristiche

aree a verde pubblico	mq	24.550
nuovo scolo di Pisa	mq	59.810
viabilità	mq	21.400
aree a parcheggio pubblico	mq	22.590
banchine	mq	19.670
darsena	mq	22.900



### Superficie fondiaria

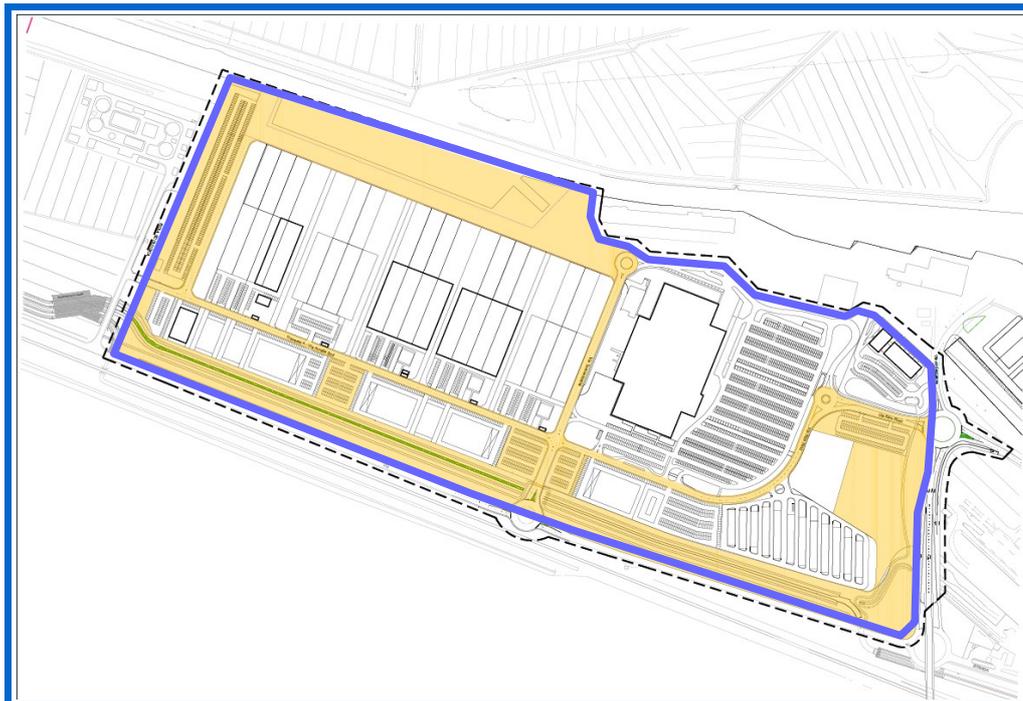
mq **307.380**



---

## Verifica indici Scheda Norma 26.1

	indice	mq	progetto Piano mq
Sf / St	max 0,7	max 334.810	307.380
aree caratteristiche	min 0,3	min 143.490	170.920



**N.B. : superfici aree caratteristiche non modificate rispetto a Piano Attuativo vigente**