



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

PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ASSETTO PLANIMETRICO PER  
ULTIMAZIONE OPERE E RIALLINEAMENTO DELLE PREVISIONI

PROPONENTE:

FALLIMENTO N. 35/2015 REG.FALL.- "SVILUPPO NAVICELLI S.p.A."

Tavola

Allegato  
B

Disegno

COMPUTO SUPERFICI A PARCHEGGIO E A STANDARDS

Data

MAGGIO 2018



**A R C H I T** Arch. Paolo Bertolucci & Arch. Gian Luca Gabrielli

viale Giovanni Pisano n° 5, Pisa tel. 050 564951 | via Sarzanese Nord n° 2762, Piano del Quercione (LU) tel. 0584 938967

mail: info@architarchitettoassociati.com pec: bertolucci.paolo@pec.architettilucca.it website: www.architarchitettoassociati.com

**Geologa Alessandra Biserna**

via per S. Alessio n° 1733/C, Lucca fax 0583 343380 cell: +39 3336744960

mail: alessandrabiserna@gmail.com - a.biserna@cngelogi.it pec: a.biserna@pec.geologitoscana.net



**Studio di Progettazione e Consulenza Tecnica - Geom. Dino Persico**

viale Giovanni Pisano n° 5, Pisa tel.-fax 050 35931 cell: +39 335 6179308

mail: persicogeo.dino@gmail.com pec: dino.persico@geopec.it website: http://www.geometradinopersico.it

# **IPOSTESI DI UTILIZZAZIONE DELLA SUL**

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

## A) LOTTI per EDIFICI C1

n° 5 macrolotti

SUL

mq 60.000

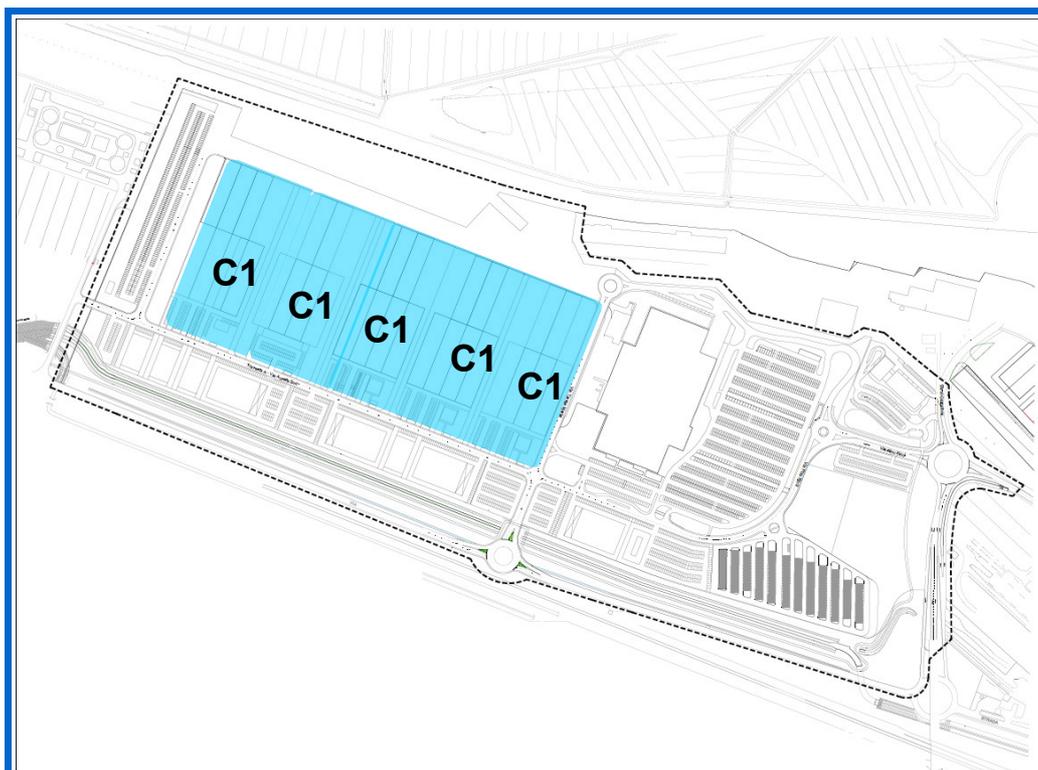
VOL (convenzionale-h .m 3,50)

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

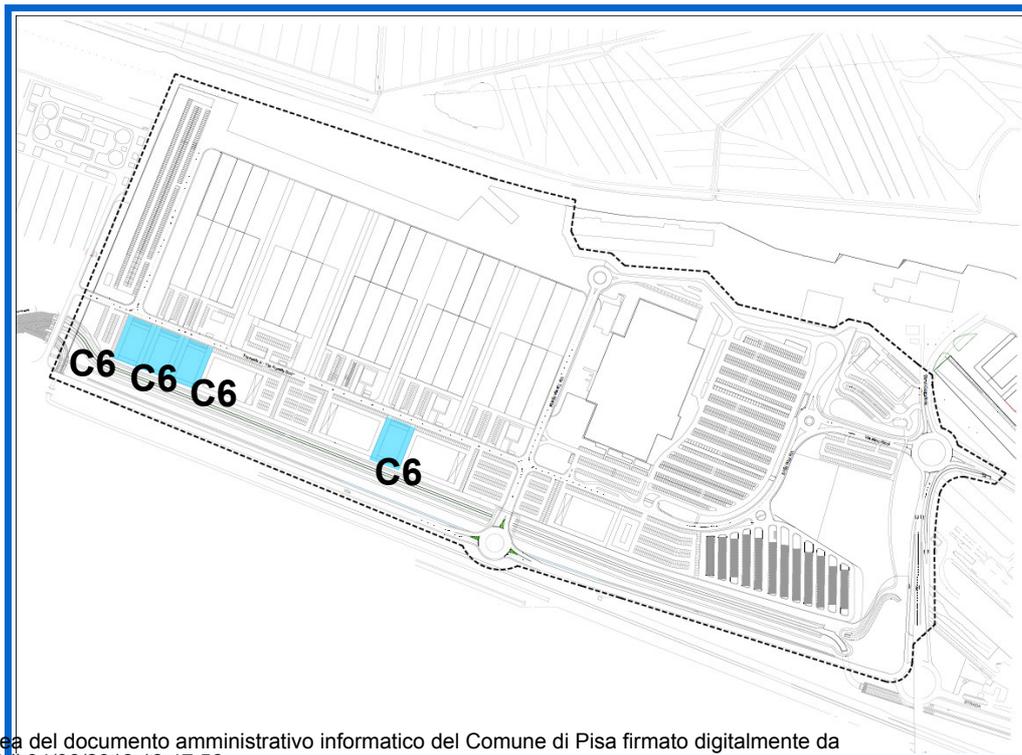


## B) LOTTI per EDIFICI C6

n° 4 lotti

SUL	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 mq 960 - già ceduti  
superfici comprese nelle maggiori aree “nuovo scolo di Pisa” - mq 47.779

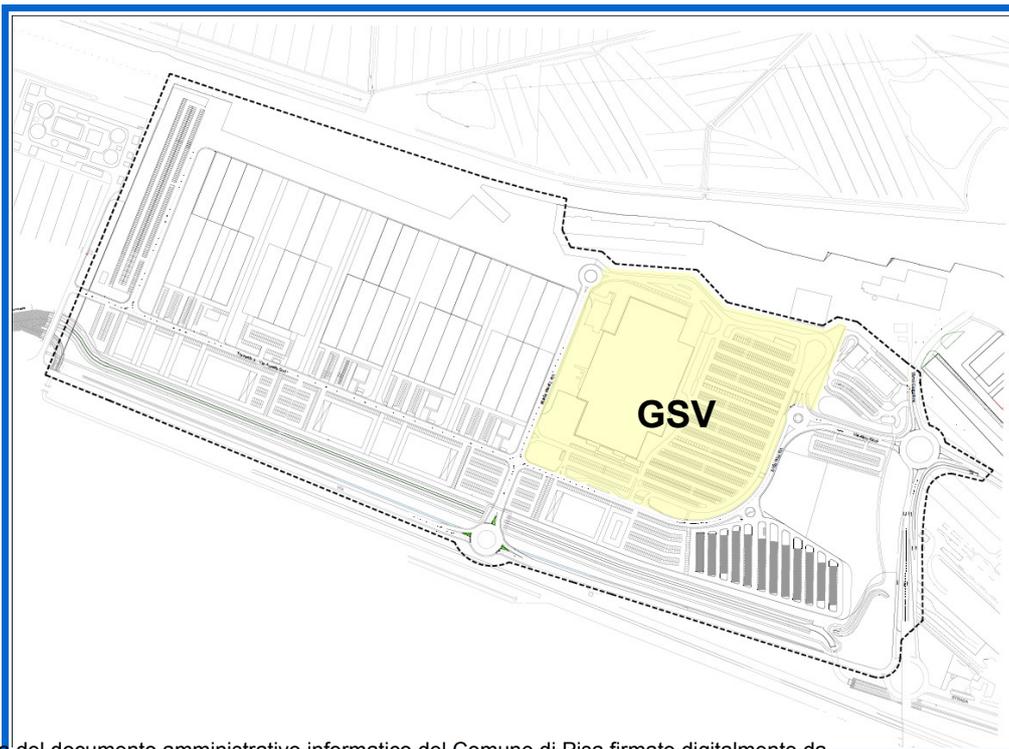


## C) LOTTO per EDIFICIO GSV

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

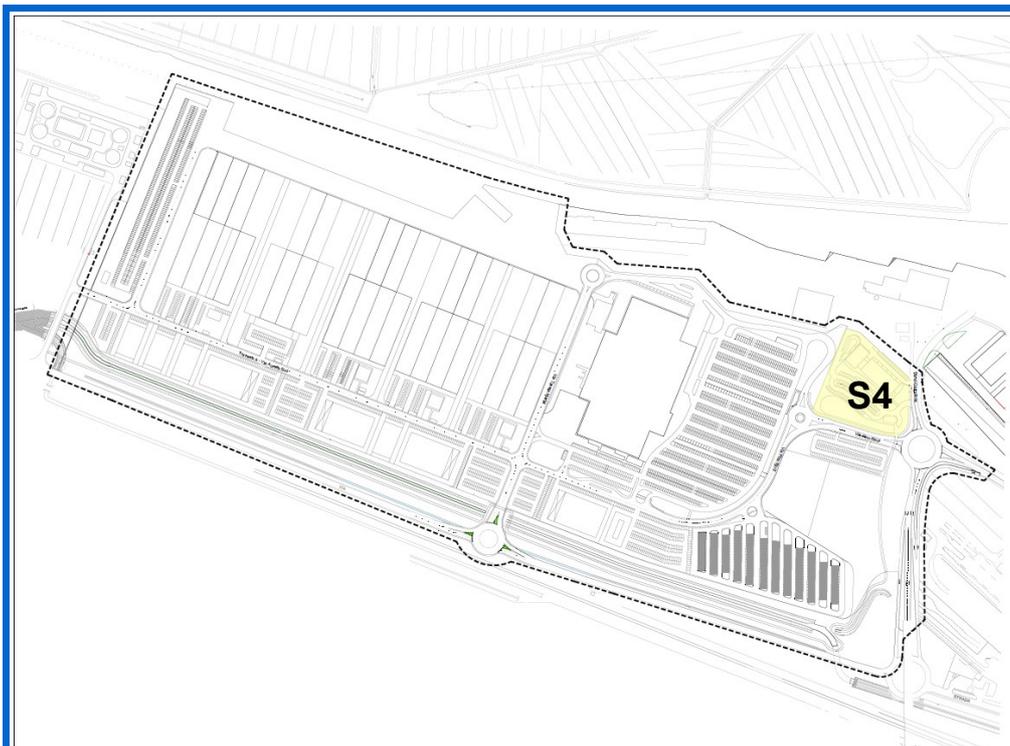


## D) LOTTO per EDIFICIO S4

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



## E) LOTTI per EDIFICI S1

n° 3 lotti

SUL Commerciale	mq	9.000
SUL Direzionale / Servizi	mq	1.800
SUL totale	mq	10.800
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	36.900
area	mq	19.160

E1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89 1/10 VOL	mq	3.690	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
E2) Superficie aree a parcheggio di relazione 1,5 mq x SUL commerciale + 10% direzionale	mq	13.680	- art. 04. 12 R.U. -interno lotto
E3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68 80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio di cui ½ a verde	mq	4.320	-Piano Attuativo
	mq	4.320	-Piano Attuativo

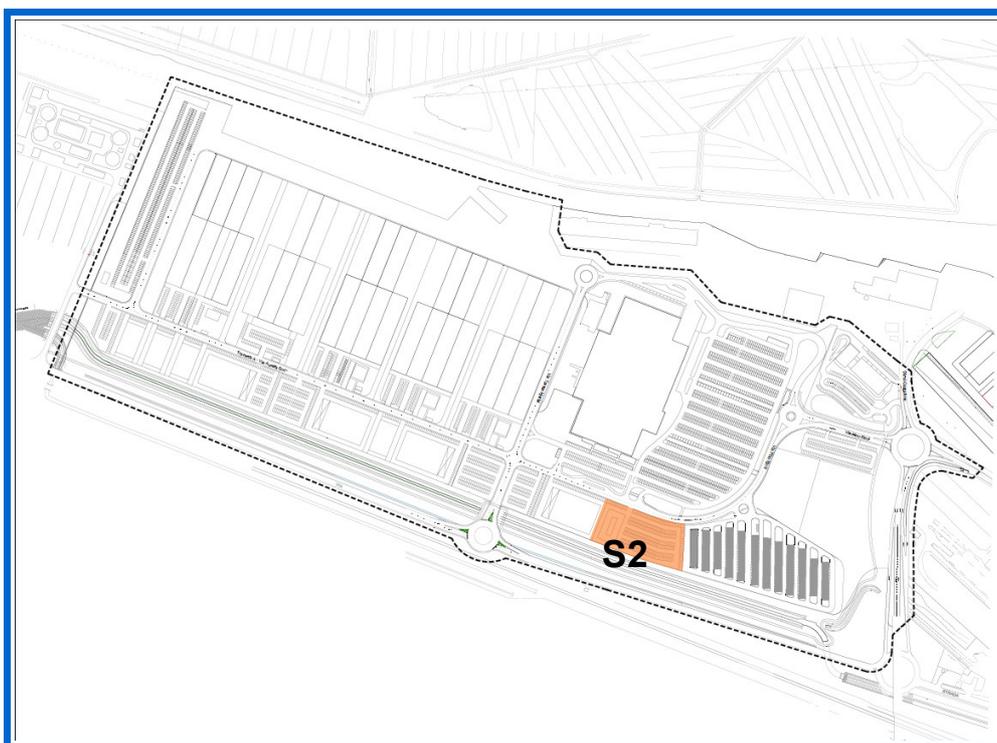


## F) LOTTO per EDIFICIO S2

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	1.000
SUL Direzionale / Servizi	mq	2.000
SUL totale	mq	3.000
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	9.500
area	mq	7.230

- F1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL mq 9.500 – art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- F2) Superficie aree a parcheggio di relazione  
1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale mq 1.200 – art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- F3) 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

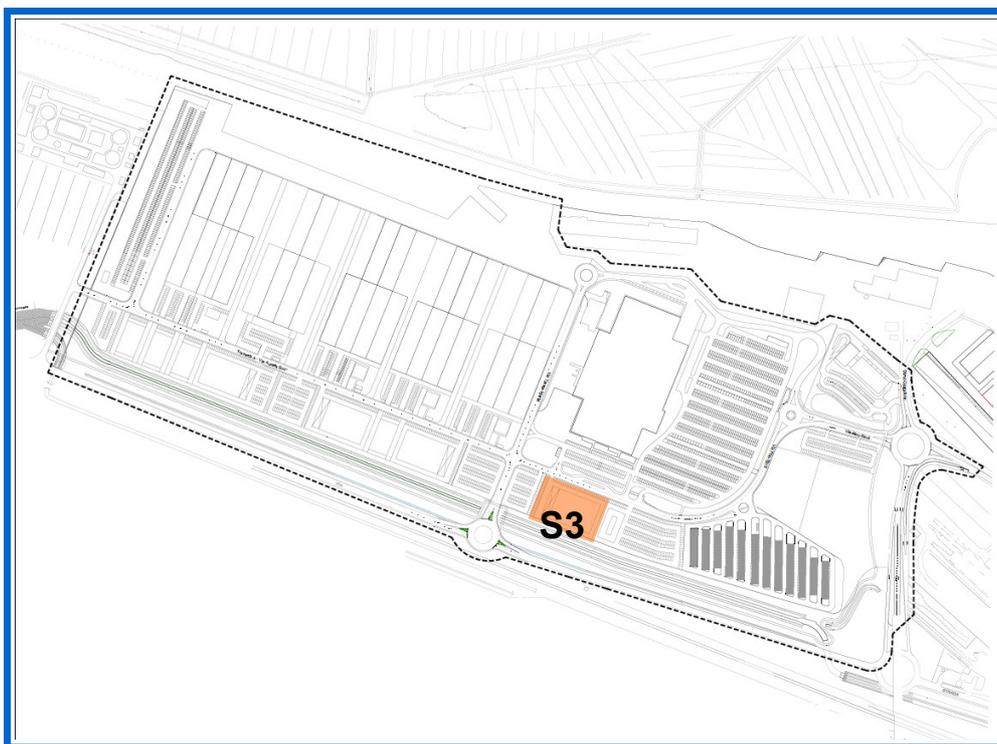


## G) LOTTO per EDIFICIO S3

n° 1 lotto

SUL Commerciale	mq	3.000
SUL Direzionale / Servizi	mq	4.200
SUL totale	mq	7.200
VOL (conv. -h .m 3,50 / h .m 3,00)	mc	23.100
area	mq	5.400

- G1) Superficie aree a parcheggio L. 122/89  
1/10 VOL mq 2.310 – art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- G2) Superficie aree a parcheggio di relazione  
1 mq x SUL commerciale + 10% direzionale mq 3.420 – art. 04. 12 R.U.  
-interno lotto
- G3) Superficie aree per standards urbanistici DM 1444/68  
80% Superficie pavimento di cui ½ a parcheggio mq 2.880 -Piano Attuativo  
di cui ½ a verde mq 2.880 -Piano Attuativo



# 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	.....	1.000	.....	2.000
<b>UMI 4A</b>	S3	.....	3.000	.....	4.200
-----					
<b>UMI 4B</b>	C1	60.000	.....	.....	.....
<b>UMI 4B</b>	C6	10.500	.....	.....	.....
<b>UMI 4B</b>	S1	.....	9.000	.....	1.800
-----					
	<b>SUL totale mq</b>	<b>70.500</b>	<b>14.500</b>	<b>32.200</b>	<b>9.500</b>
-----					

# **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
C1	interno lotto	interno lotto	12.900 A3	-----	-----
C3	interno lotto	interno lotto	960 B3	-----	-----
GSV	interno lotto	interno lotto	-----	12.880 C3	12.880 C3
S4	interno lotto	interno lotto	-----	1.200 D3	1.200 D3
S1	interno lotto	interno lotto	-----	4.320 E3	4.320 E3
S2	interno lotto	interno lotto	-----	1.200 F3	1.200 F3
S3	interno lotto	interno lotto	-----	2.880 G3	2.880 G3

-parcheggi da reperire entro il lotto di pertinenza

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 13.860 min

-parcheggi previsti nei parcheggi di piano

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

mq 22.480 min

-aree a verde

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

mq 22.480 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>13.860</b>

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

---

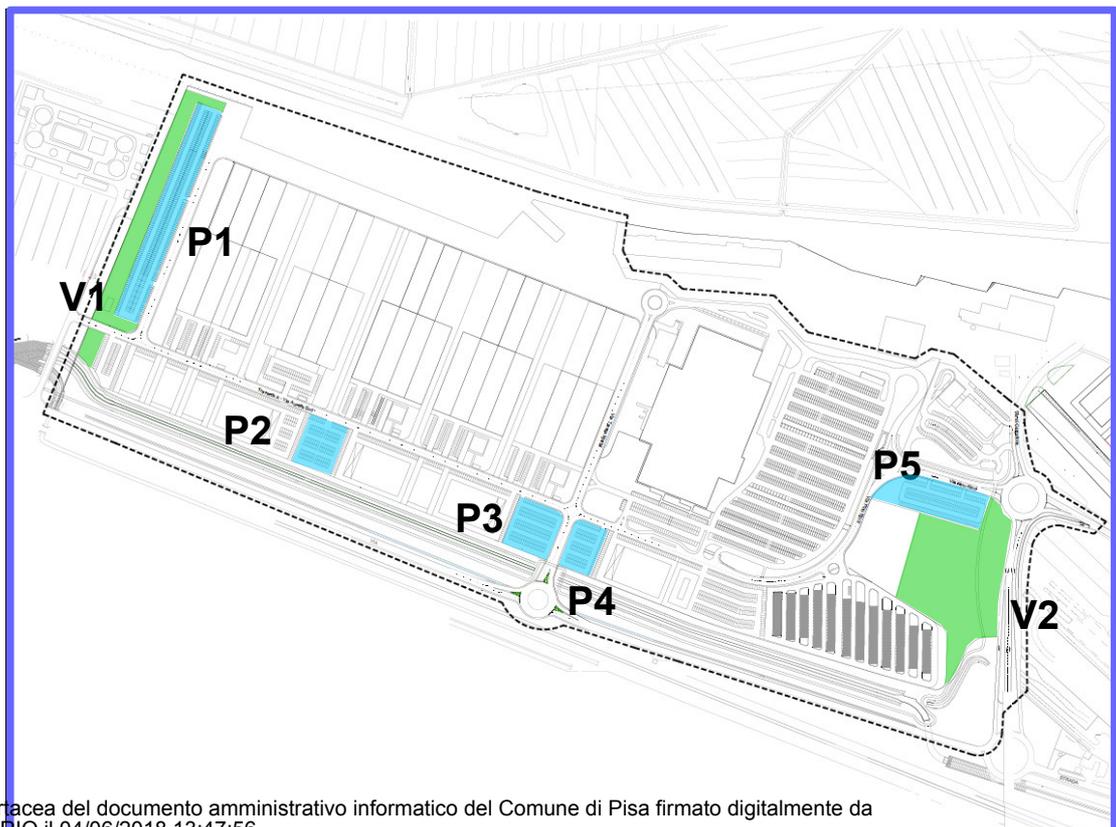
<b>PARCHEGGIO P1</b>	<b>8.680</b>	
<b>P2</b>	<b>3.000</b>	
<b>P3</b>	<b>3.440</b>	
<b>P4</b>	<b>2.520</b>	
<b>P5</b>	<b>4.950</b>	
<b>PARCHEGGIO</b>	<b>totale .....</b>	<b>22.590</b>

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

---

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

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

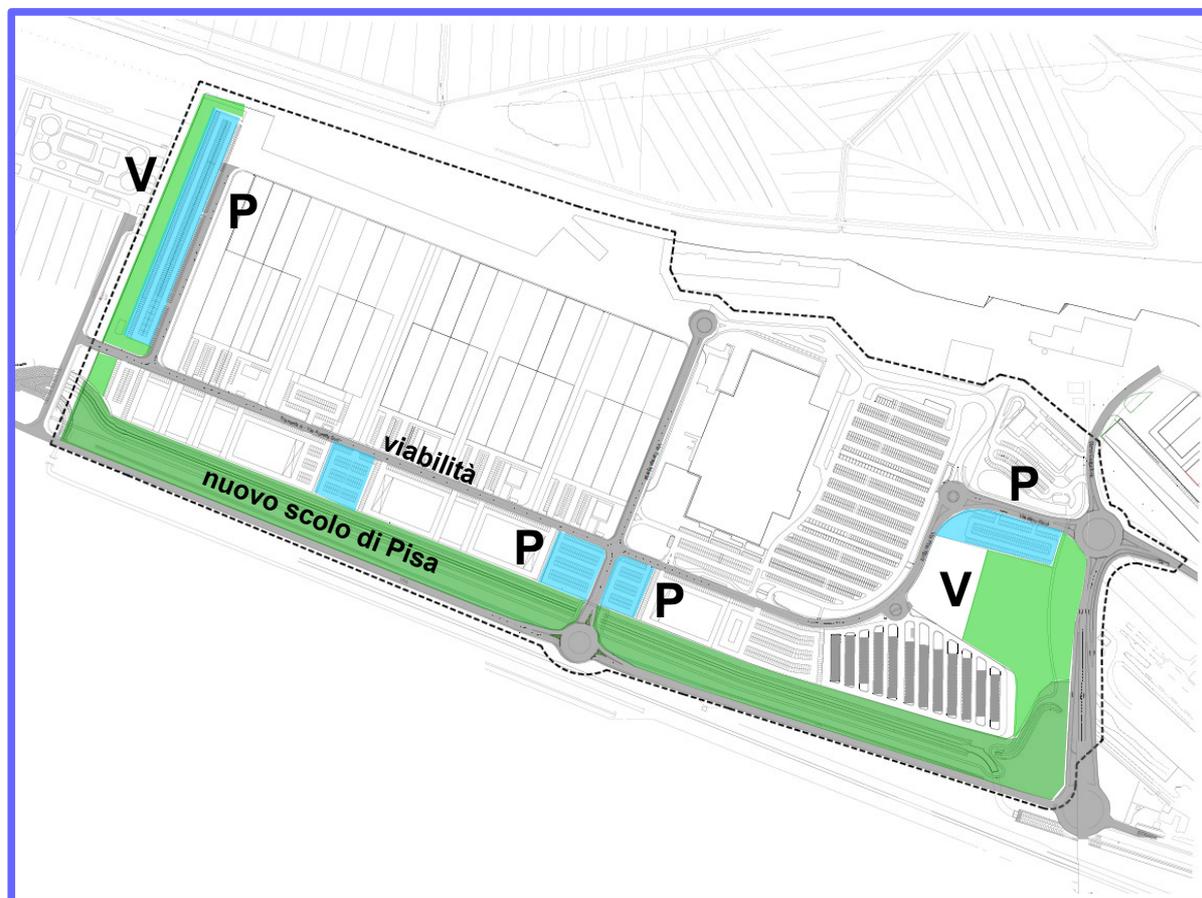


# VERIFICA AREE per STANDARD

tipologia aree	progetto mq	saldo mq
<b>AREE LIBERE</b> D.M. 1444/68	13.860	+ 0
<b>PARCHEGGIO</b> D.M. 1444/68	22.590	+ 110
<b>AREE A VERDE</b> D.M. 1444/68	24.550	+ 2.070

## ALTRE AREE AD USO PUBBLICO

<b>VIABILITA'</b>	21.400	21.400
<b>NUOVO SCOLO DI PISA</b> - oltre standard	45.950	45.950



# Aree x dotazioni parcheggi pertinenziali edifici

**PARCHEGGIO** L. 122/89

da verificare al P. d. C.

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

---

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

da verificare al P. d. C.

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

---

**PARCHEGGIO** di relazione lotti S1 S2 S3

da verificare al P. d. C.

interno lotti / aree libere / 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

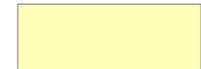
### Superficie territoriale

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 **334.810**



---

## Verifica indici Scheda Norma 26.1

	indice	mq	progetto Piano mq
Sf / St	max 0,7	max 334.810	307.860
aree caratteristiche	min 0,3	min 143.490	170.920

