



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



ARCHIT 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@architarchitettiasociati.com pec: bertolucci.paolo@pec.architettilucca.it website: www.architarchitettiasociati.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

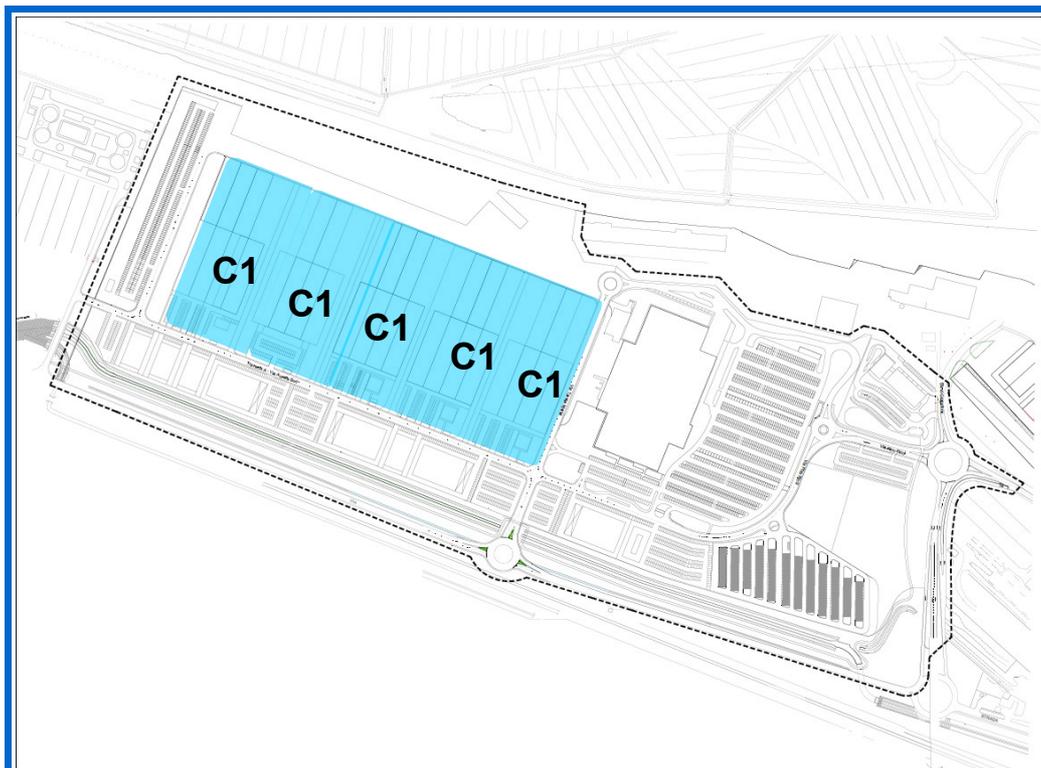
VOL (convenzionale-h .m 3,50)

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

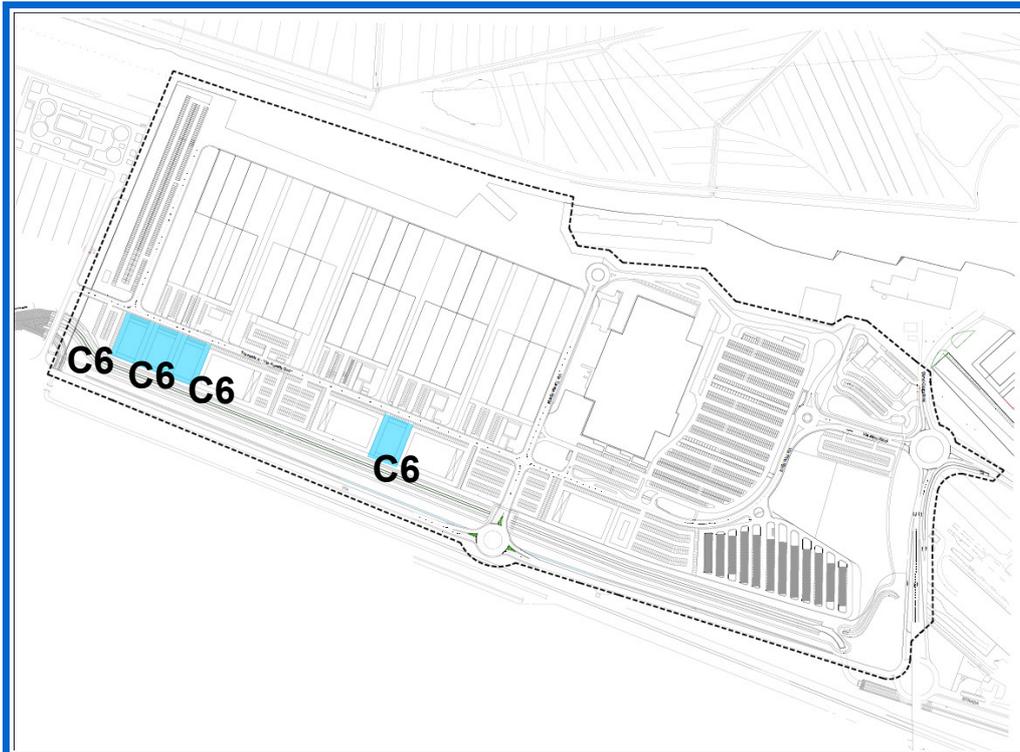
n° 4 lotti

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

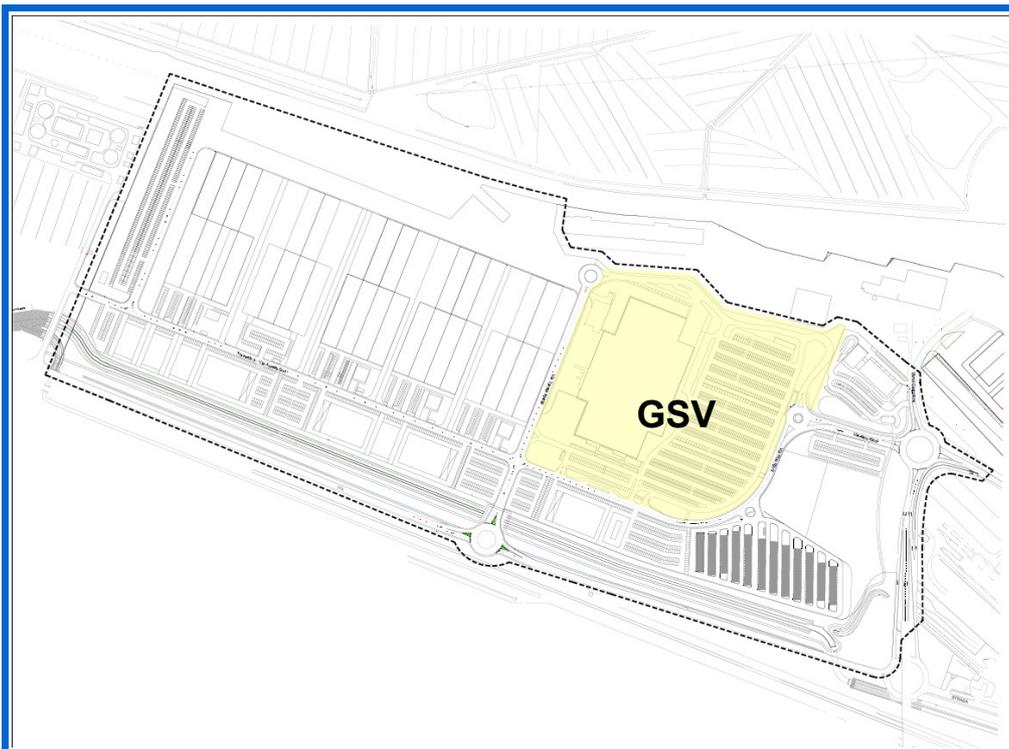


C) LOTTO per EDIFICIO GSV

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

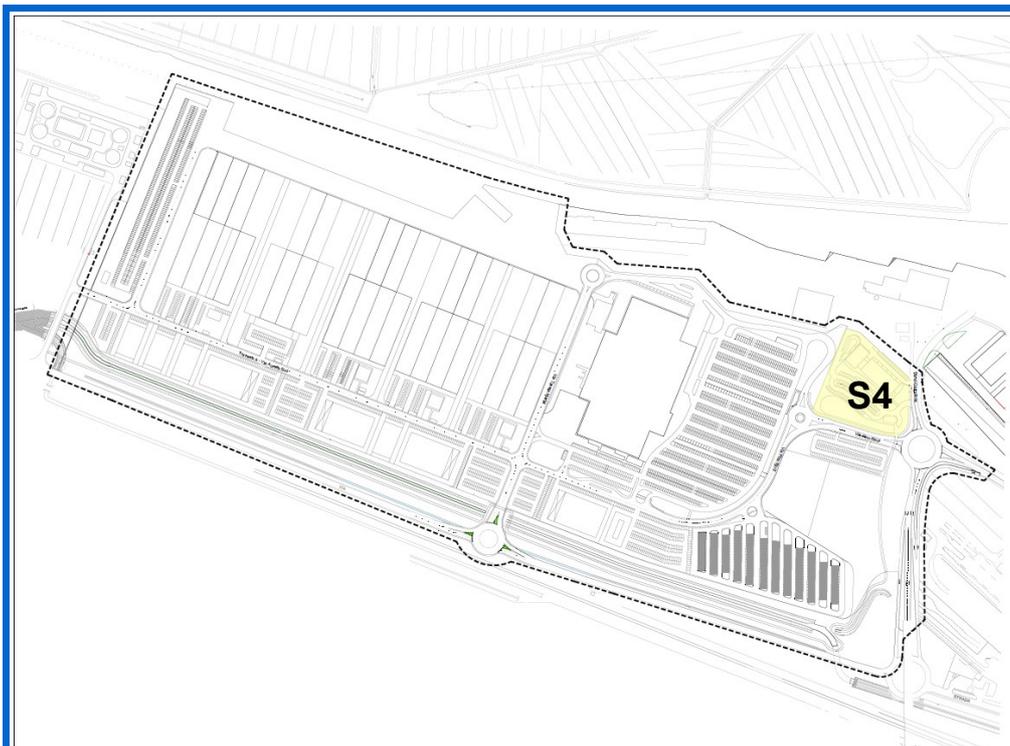


D) LOTTO per EDIFICIO S4

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 mq 4.320 -Piano Attuativo
di cui ½ a verde mq 4.320 -Piano Attuativo

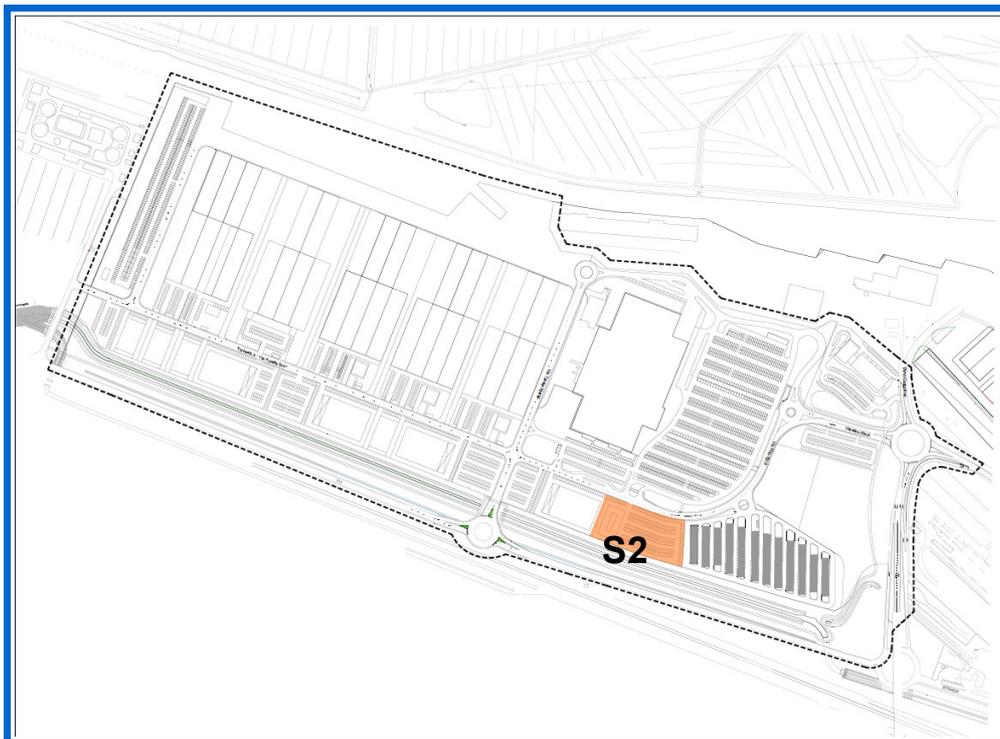


F) LOTTO per EDIFICIO S2

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 di cui ½ a verde	mq	2.880	-Piano Attuativo
	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
UMI 4A	GSV	.....	.....	32.200	.....
UMI 4A/bis	S4	.....	1.500	.....	1.500
UMI 4A	S2	.....	1.000	.....	2.000
UMI 4A	S3	.....	3.000	.....	4.200
<hr/>					
UMI 4B	C1	60.000	.....	.....	.....
UMI 4B	C6	10.500	.....	.....	.....
UMI 4B	S1	.....	9.000	.....	1.800
<hr/>					
	SUL totale mq	70.500	14.500	32.200	9.500
<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
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
AREE LIBERE e/ o a verde	totale	13.860

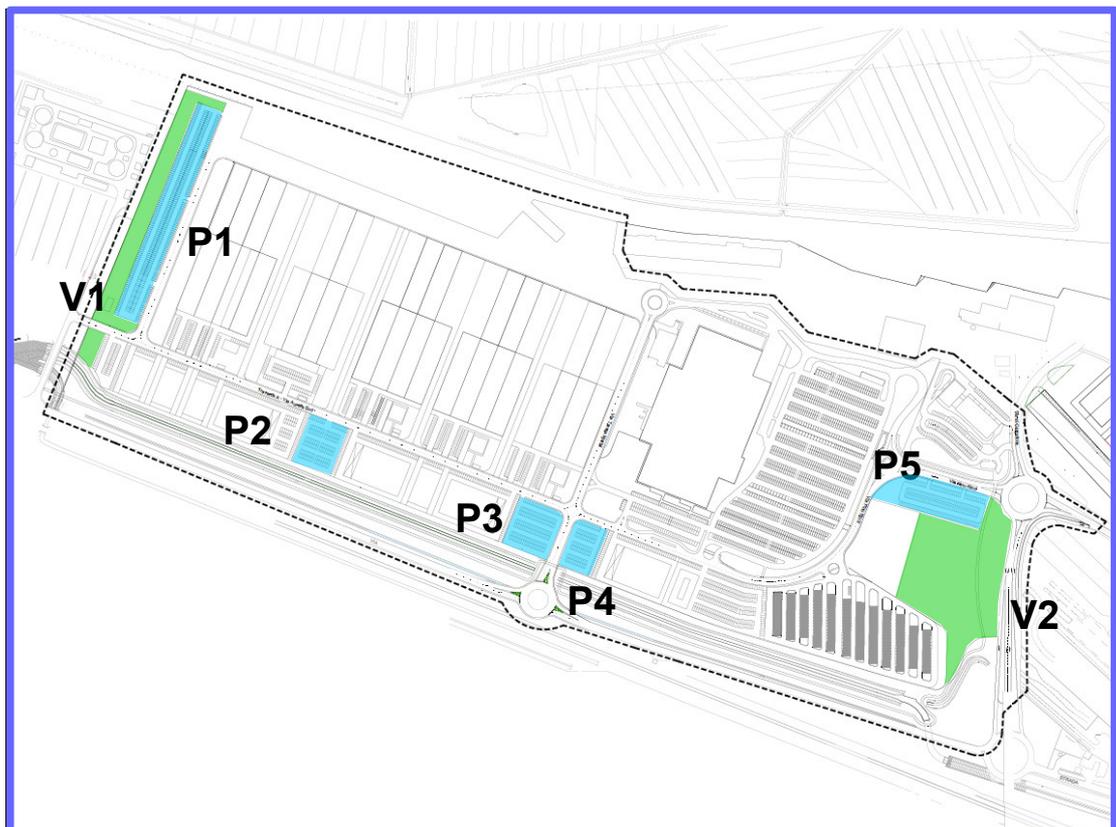
già cedute - superfici comprese nelle maggiori aree "nuovo scolo di Pisa" - mq 47.779

PARCHEGGIO	P1	8.680
	P2	3.000
	P3	3.440
	P4	2.520
	P5	4.950
PARCHEGGIO	totale	22.590

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

AREE A VERDE	V1	7.750
	V2	16.800
AREE A VERDE	totale	24.550

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

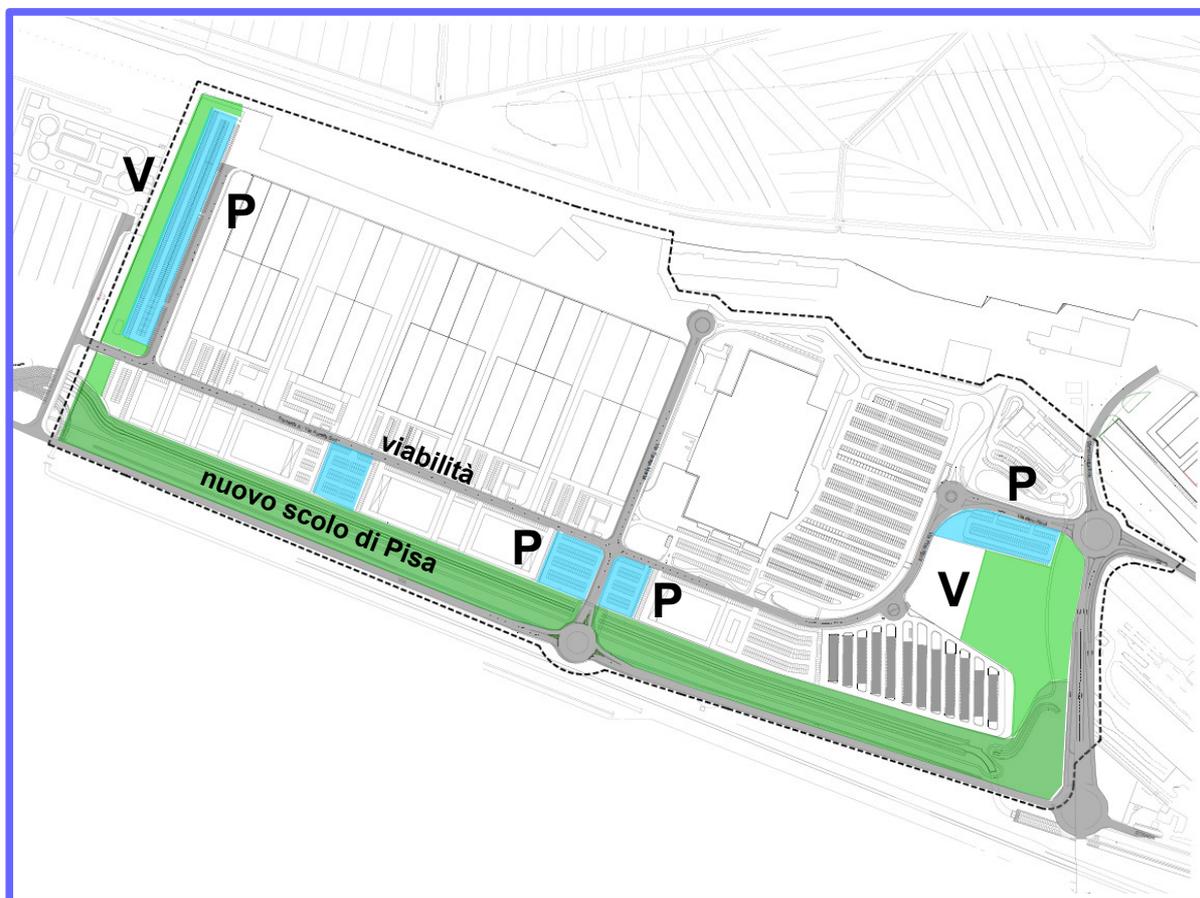


VERIFICA AREE per STANDARD

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

ALTRE AREE AD USO PUBBLICO

VIABILITA'	21.400	21.400
NUOVO SCOLO DI PISA - 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
----------------------	---------	-------------	---------

