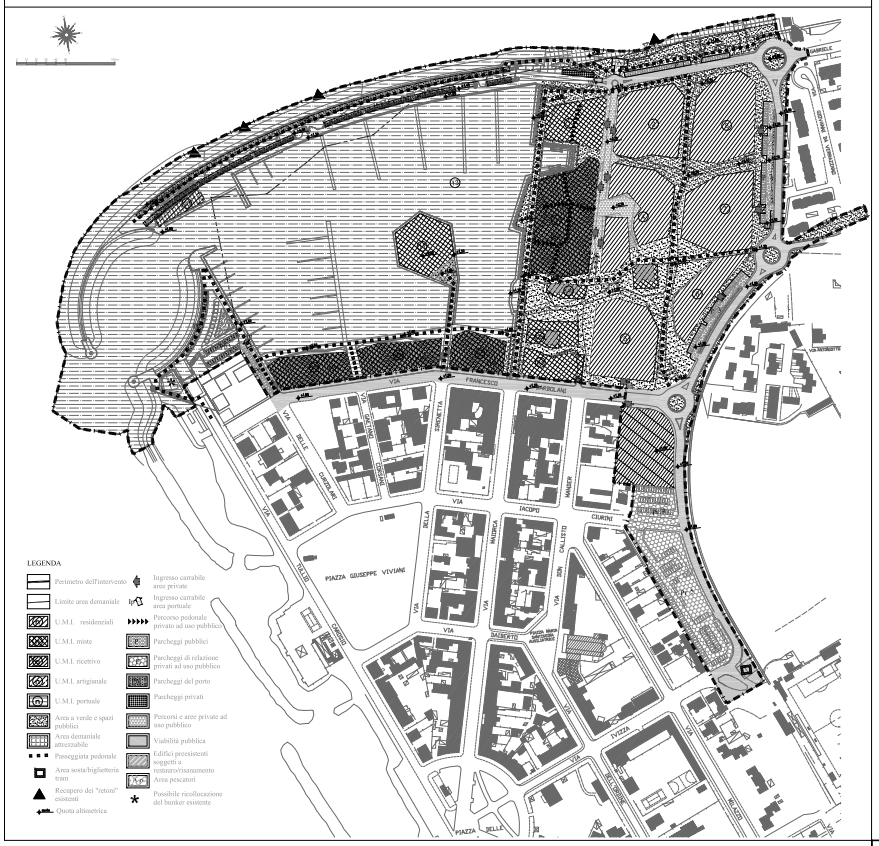
ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
Delibera C.C. 89 del 14/12/2006

AGGIORNAMENTO 2011



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	=	mq 37.000
Commerciale	mq 3.500	=	mq 3.500
Servizi e funz. Ricett.	mq 7.500	=	mq 1.662
Ricettivo	mq 6.000	=	mq 6.532
Artigianale	mq 3.000	=	mq 1.100
Totale	**mq 55.000**	**>**	**mq 49.794**
SUL edifici esistenti: Villa Romboli, Casa Cecchierini, ex Dogana			
Servizi e funz. Ricett.			mq 1.283
Totale generale	**mq 55.000**	**>**	**mq 51.077**

Dati relativi alle U.M.I., al numero di piani realizzabili e all'altezza degli edifici

U.M.I. N°	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE Mq	COMMERCIALE/ ARTIGIANALE Mq	RICETTIVO Mq	FUNZIONI MISTE Mq	ARTIGIANALE Mq	N° max piani (vedere Tavole di zona)	H max m
1	Mista	1.404,89	786,39				2(1+1)	8,20+10
2	Residenziale	4.398,70					2(1+1)	8,20+10
3	Mista	3.774,84	2.037,68			766,68	2(1+1)	8,20+10
4	Residenziale	4.805,80					3(1+2)	10+13
5	Residenziale	4.803,00					3(1+2)	10+13
6	Residenziale	2.637,00					3(1+2)	10+13
7	Residenziale	4.964,00					3(1+2)	10+13
8	Residenziale	4.959,00					3(1+2)	10+13
9a	Residenziale	2.169,00					3(1+2)	10+13
9b	Mista	2.165,00					3(1+2)	10+13
9c	Mista	1.867,00					3(1+2)	10+13
9d	Mista	1.408,00					3(1+2)	8,20+10
10	Artigianale	4.392,00					2	8,2
11	Ricettivo	2.813,00					2	8,2
12	Ricettivo	4.379,00					2	8,2
13	Area portuale						2(1+1)	8,20+10
14	Edifici esistenti	1.283,00					2	
	TOTALE	37.000	3.000	1.532	1.962	1.100		

* Nell'ambito delle UMI 2-4-5-6-7-8 è possibile prevedere un'altezza massima assoluta di m 13, purchè la penultima di edifici alti 13 m sia completamente non superiore al 10% della SUL totale.

** Nell'ambito che affacciano sul porto hanno un'altezza massima di 8,20 m.

Sono sempre consentiti trasferimenti di S.U.L. da un'U.M.I. all'altra rispetto alla quantità indicata al comma precedente, in relazione U.M.I. potrà essere modificata per più del 30% in aggiunta o in detrazione, le quantità di S.U.L. ed esse attribuite. Nella U.M.I. 14 sarà possibile prevedere il trasferimento di destinazione residenziale

Standard urbanistici pubblici di progetto:

Residenziale S.U.L. mq 37.000 27 = ab 1.371

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
(vedi norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-1-2)
Parcheggi Pubblici richiesti = 1 mq/1 mq di sup. di vendita
applicando la sup. di vendita pari al 70 % U.L. si ha
mq 6.445 x 0,70 = mq 4.511,5 x 1 mq a mq 4.512

Ricettivo (alberghi e residenze) S.U.L. mq 6.532
Parcheggi Pubblici richiesti = 30 mq/100 mq di sup. utile
(vedi norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-1-2)
semidetrazione di sup. utile per ogni posto letto 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)
sconto di posteriori volumetrici rilevanti in S.U.L. del 2° reticolo
mq 6.532 - 2° = ab 241,9 x 15,5 mq = mq 3.749,9 = mq 3.750

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

Edifici esistenti: Villa Romboli, Casa Cecchierini e ex Dogana
Non residenziale+ servizi e funzioni miste S.U.L. mq 1993
(vedi norme del Regolamento Urbanistico Titolo 1-1-2)
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 19.403 + 39 mq = mq 19.442
Verde pubblico mq 21.235 (per il residenziale) + 3.750 (per il ricettivo) = mq 24.985

Calcolo standard parcheggi per posti barca
Richiesto 1,25 parcheggi per ogni posto 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 banche 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

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

U.M.I. UNITA' MINIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ
1	Misto	2.446
	- Residenziale	
	- Commerciale - funzioni del parco	
2	Residenziale	4.483
3	Misto	5.680
	- Residenziale	
	- Commerciale - funzioni del parco	
4	Residenziale	5.180
5	Residenziale	4.803
6	Residenziale	2.637
7	Residenziale	4.964
8	Residenziale	4.959
9a	Residenziale	2.169
9b	Misto	2.165
	- Residenziale	
	- Commerciale - funzioni del parco	
9c	Misto	1.867
	- Residenziale	
	- Commerciale + funzioni del parco	
	- Artigianale	
9d	Misto	1.408
	- Residenziale	
	- Commerciale - funzioni del parco	
	Artigianale	
10	Artigianale	4.392
11	Ricettivo	2.813
12	Ricettivo	4.379
14	Edifici esistenti Misto: Servizi e funzioni miste	1.560
	a) Villa Romboli	
	b) Casa Cecchierini	
	c) Ex Dogana	
	TOTALE SUPERFICI FONDIARIE	55.950
13	Area portuale	82.252

Superfici aree pubbliche e/o ad uso pubblico	
Verde pubblico e spazi pedonali	34.142
Area Demaniale Lungo il fiume Arno	1.585
Area pescatori	1.670
Parcheggi pubblici scoperti	19.449
Strade sobbliche	31.170
Percorsi privati ad uso pubblico	7.582
TOTALE	95.599
TOTALE GENERALE	206.700

MARINA DI PISA

DATI DI PROGETTO

Superficie area di intervento: 237.459,81 mq (rilevata graficamente)

	S.U.L. Scheda 3BC		SUL progetto
Residenziale	36.500 mq	70% max	36.990,70 mq
Commerciale, Ricettivo, Servizi e funzioni Miste Artigianale	15.400 mq	28% max	10.985,68 mq
	1.100 mq	2% min	1.259,16 mq
	55.000 mq		49.235,54 mq

Dati relativi alle SUL, al n° di piani realizzabili e all'altezza degli edifici

U.M.I. N°	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE Mq	COMMERCIALE/ ARTIGIANALE Mq	RICETTIVO Mq	FUNZIONI MISTE Mq	ARTIGIANALE Mq	N° max piani (vedere Tavole di zona)	H max m
1	Mista	1.404,89	786,39				2(1+1)	8,20+10
2	Residenziale	4.398,70					2(1+1)	8,20+10
3	Mista	3.774,84	2.037,68			766,68	2(1+1)	8,20+10
4	Residenziale	4.805,80					3(1+2)	10+13
5	Residenziale	4.803,00					3(1+2)	10+13
6	Residenziale	2.637,00					3(1+2)	10+13
7	Residenziale	5.344,00					3(1+2)	10+13
8	Residenziale	4.590,00					3(1+2)	10+13
9a	Residenziale	1.472,00					2(1+1)	8,20+10
9b	Mista	1.273,84	272,00				2(1+1)	8,20+10
9c	Mista	598,00	1.018,00				2(1+1)	8,20+10
9d	Mista	519,00	394,00				2(1+1)	8,20+10
10	Artigianale					464,16	2	8,2
11	Ricettivo		1.227,68		1.190,0		2	8,2
12	Ricettivo			2.312,00			2(1+1)	8,20+10
13	Porto							
14	Mista				1.200,0		2	8,2
	TOTALE	36.990,70	6.194,68	2.312,00	2.478,0	1.230,16		
	SUL TOTALE	49.235,54						

* Nell'ambito che affacciano sul porto hanno un'altezza media di 8,20 m sul fronte prospiciente la banchina, mentre sul fronte interno a verso la strada in max di 10 m.

** Nell'ambito delle UMI 2-4-5-6-7-8 è possibile prevedere un'altezza massima di 13 m, purchè la penultima di edifici alti 13 m non sia superiore al 10% della SUL totale.

Sono sempre consentiti trasferimenti di S.U.L. e di destinazioni da una UMI all'altra rispetto alla quantità indicata in tabella
Nell'UMI 14 è consentito il trasferimento di destinazioni residenziali

Standard urbanistici di progetto:

Residenziale: 36.990,70 mq SUL - 27 mq/abitante = 1.370 abitanti
Standard richiesti: 18 mq/ab di cui 15,5 mq a verde pubblico e 2,5 mq a parcheggi pubblici

Verde pubblico 1.370 ab x 15,5 mq/ab = 21.235 mq
Parcheggi pubblici 1.370 ab x 2,5 mq/ab = 3.425 mq

Ricettivo: 2.312,00 mq SUL - 27 mq/abitante = 86 abitanti
1.940,00 mq S.U. (80% SUL)
Standard richiesti: 18,5 mq/abitante a verde pubblico
30 mq/100 mq di S.U. a parcheggio o relazione (Art. 1.7.2 del R.U.)

Verde pubblico 86 ab x 15,5 mq/ab = 1.327 mq
Parcheggi di relazione 1.940,00 mq x 0,80 mq = 555 mq

Commerciale: 6.194,68 mq SUL
Standard richiesti: 1 mq/mq di superficie di vendita a parcheggio di relazione (Art. 1.7.2 del R.U.)
4.534,00 mq Superficie di vendita

Parcheggi di relazione 4.534,00 mq x 1 mq = 4.534 mq

Servizi e funzioni miste attività ammissibile: 270,58 mq SUL
Standard richiesti: 15 mq/100 mq di SUL a parcheggi direzione (Art. 1.7.2 del R.U.)

Parcheggi di relazione 270,58 mq x 0,15 mq = 41 mq

Servizi e funzioni miste attività ricettive: 920,17 mq SUL
Standard richiesti: 40 mq/100 mq di SUL a parcheggi direzione (Art. 1.7.2 del R.U.)

Parcheggi di relazione 920,17 mq x 0,40 mq = 368 mq

Artigianale: 1.259,16 mq SUL
Standard richiesti: 5 mq ogni 100 mq di S.U. a parcheggi di relazione (Art. 1.7.2 del R.U.)
1.020,00 mq S.U.
Parcheggi di relazione 1.020,00 mq x 0,05 mq = 51 mq

Edifici esistenti: 1.283,00 mq SUL
Standard richiesti: 1 mq/mq di superficie di vendita a parcheggio di relazione (Art. 1.7.2 del R.U.)
898,1 mq Superficie di vendita
Parcheggi di relazione 898,1 mq x 1 mq = 898 mq

Totale standard richiesti:	Standard di progetto:
Verde pubblico: 22.562 mq	21.272 mq > verde pubblico richiesto
Parcheggi pubblici: 3.425 mq	3.789 mq > parcheggi pubblici richiesti
Parcheggi di relazione: 6.448 mq	7.972 mq > parcheggi di relazione richiesti

Calcolo standard parcheggi per posti barca

Richiesto 1,25 parcheggi per ogni posto barca
N° posti barca 344
Parcheggio auto richiesti n. 344 x 1,25 = 430 posti auto

Parcheggio auto per posti barca di progetto

Parcheggi auto per banche posizionati
Pb1 n. 229 al coperto (molo nord)
Pb2 n. 20 al coperto (molo sud)
Pb3 n. 30 allo scoperto (molo sud)
Pb4 n. 29 al coperto (ottil SA 5a)
Pb5 n. 32 al coperto (ottil SA 6b)
Pb6 n. 23 al coperto (ottil SA 5c)
Pb7 n. 17 al coperto (ottil SA 3)
Totale n. 430 = n. 430 richiesti

U.M.I. UNITA' MINIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ
1	Misto: Residenziale	2.446,26
	Commerciale	4.548,66
2	Residenziale	6.363,62
3	Misto: Residenziale	4.803,14
	Commerciale	4.979,56
4	Residenziale	2.057,15
5	Residenziale	5.061,05
6	Residenziale	5.172,19
7	Residenziale	2.385,15
8	Residenziale	
9a	Misto: Residenziale	2.430,96
9b	Commerciale	
9c	Misto: Residenziale	1.948,80
9d	Commerciale	
10	Misto: Residenziale	1.607,91
11	Commerciale	666,54
12	Artigianale: Misto: Commerciale	3.442,31
14	Attività ricettive	4.329,50
	Attività associative	
	Ricettivo: Edifici esistenti - Funzioni miste e/o residenza	
	a) Villa Romboli;	
	b) Casa Cecchierini;	
	c) Ex Dogana	
	TOTALE SUPERFICI FONDIARIE	55.412,82
13	Area portuale - specchio acqueo	76.406,97
	Area portuale - banchine, moli, pontili	46.132,85
	TOTALE AREA PORTUALE	122.589,88

SUPERFICI AREE PUBBLICHE E/O AD USO PUBBLICO

Verde pubblico e spazi pedonali da cedere	31.271,56
Area Demaniale lungo il Fiume Arno	2.290,02
Area pescatori	167,23
Parcheggi pubblici scoperti da cedere	3.789,32
Parcheggi di relazione privati ad uso pubblico	7.971,56
Parcheggi privati scoperti	163,84
Viabilità pubblica da cedere	10.934,01
Percorsi e aree private ad uso pubblico	2.863,79
TOTALE	59.457,93
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE PIANO DI RECUPERO	237.459,81

COMUNE DI PISA

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

CONFRONTO FRA LA ZONIZZAZIONE DEL
PIANO DI RECUPERO APPROVATO E L'AGGIORNAMENTO 2011

Proponente: BOCCADARNO PORTO DI PISA S.p.A.

Scala 1:500

T.02