

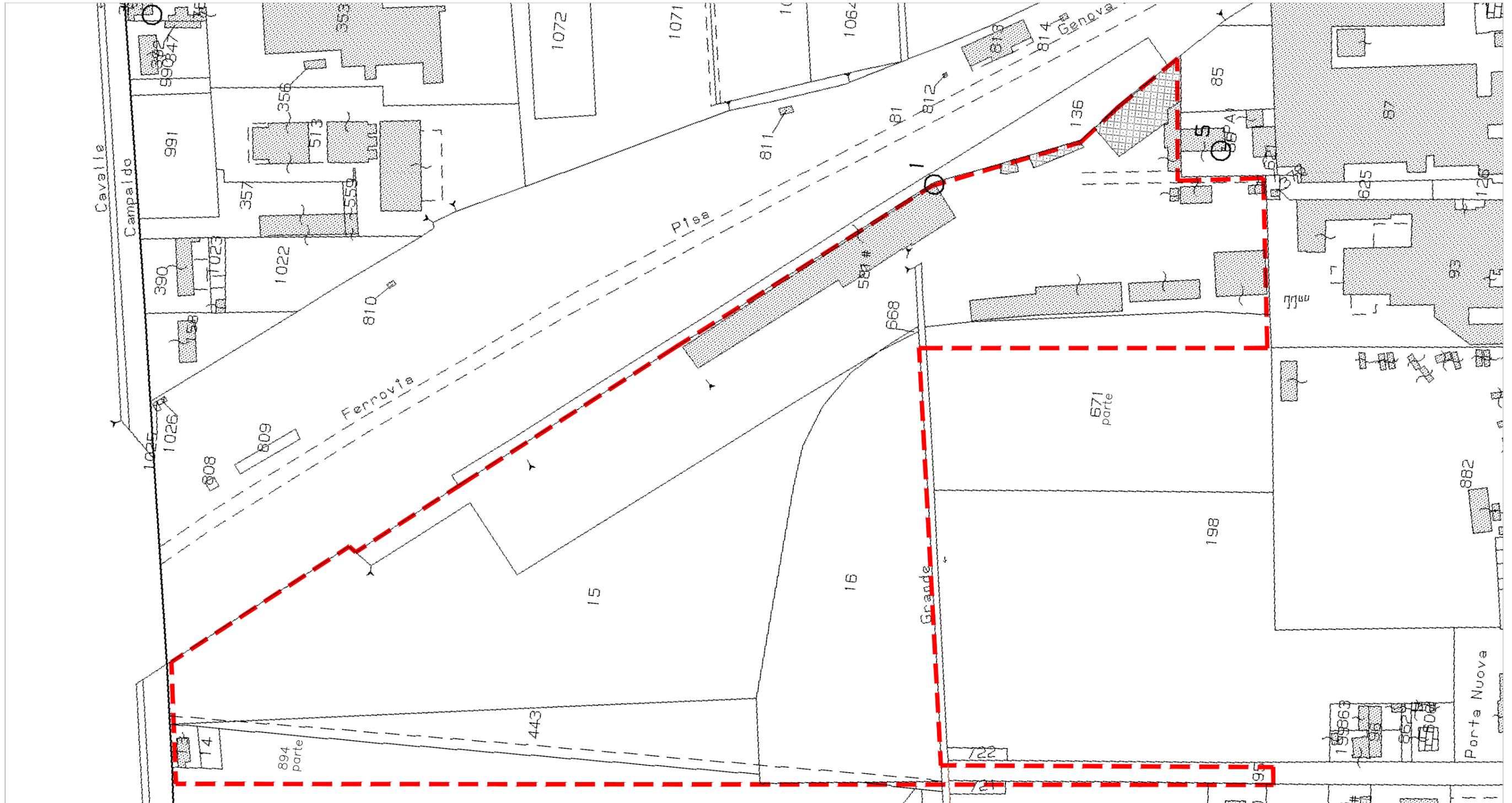
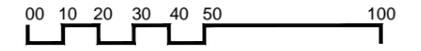
Arch. Beniamino CRISTOFANI
Via Antonio Meucci 1E Pisa 56121 tel 050/ 9914050 348/3341250
e-mail: beniamino@cristofaniarchitettura.it

CRISTOFANI
ARCHITETTURA

collaboratori:
Arch. Alessandro Moreno Lupetti

Proprietà:
CEMES S.P.A.
Via delle Trincere 11, 56127 Pisa
tel. 050 542845 - fax 050 543521
amministracionemes@cemes-spa.com





ELENCO PARTICELLE CATASTALI PROPRIETA' CEMES INCLUSE NEL PERIMETRO DELL'AREA PQ1, PARTE OGGETTO DI INTERVENTO:
CATASTO TERRENI DI PISA FOGLIO 6 , PARTICELLE 13, 14, 15 IN PARTE, 16, 443, 448, 668, 581, 671 IN PARTE, 894 IN PARTE.



TABELLA DEI CONTEGGI URBANISTICI

CONTEGGI URBANISTICI					
SUPERFICIE AREA CEMES	mq	92.992,94			
TIPO DI ZONA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO		PQ1			
indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50	sul	ammissibili	di progetto
indice di copertura	mq/mq	0,50	sup. cop.	46.496,47	23.672,00
altezza massima	ml	15,00	h. max		15,00
aree verdi rispetto alla superficie fondiaria minime		0,25	sup.	23.248,24	31.908,12
aree con essenze di alto fusto 0,50 delle aree a verde		0,50	sup.	11.624,12	20.166,49
aree permeabili minime		0,25	sup.	23.248,24	

CONTEGGI PER UMI					
UMI	FONDIARIA	VERDE	PARCHEGGI	SUL	SC
1	9.441,51	4.396,50	1.480,80	3.280,00	1.582,00
2	65.286,78	21.134,39	8.179,14	17.832,00	14.861,00
3	18.264,65	6.377,23	3.170,64	9.973,00	7.229,00
	92.992,94	31.908,12	12830,58	31.085,00	23.672,00

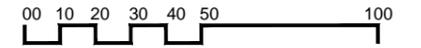
CONTEGGIO PARCHEGGI																
PROGETTO COMPLESSIVO	SUL	altezza interpiano	volum e	sup. cop.	parch. L.122	art. 04.12 R.U.	parch. quote aggiuntive	totale parcheggi necessari	rif. plan.	totale parcheggi progetto						
1 Nuovi uffici	mq	3.280,00	ml 3,00	mc	9.840,00	mq	1.582,00	mq	984,00	mq	5/100	164,00	mq	1.148,00	P2 parch e man	5.714,58
2 Nuovo capannone A	mq	14.411,00	ml 3,50	mc	50.438,50	mq	12.054,00	mq	5.043,85	mq	5/100	720,55	mq	5.764,40	P1 parch e man	7.116,00
3 Nuova garitta del capannone e uffici A	mq	374,00	ml 3,00	mc	1.122,00	mq	187,00	mq	112,20	mq	5/100	18,70		130,90		
4 Nuovo capannone B	mq	6.606,00	ml 3,50	mc	23.121,00	mq	4.793,00	mq	2.312,10	mq	5/100	330,30	mq	2.642,40		
5 Nuovo capannone C	mq	3.367,00	ml 3,50	mc	11.784,50	mq	2.436,00	mq	1.178,45	mq	5/100	168,35	mq	1.346,80		
6 Portineria controllo accessi esistente (17)	mq	82,00	ml 3,00	mc	246,00	mq	82,00	mq	24,60	mq	5/100	4,10	mq	28,70		
7 Ristrutturazione e ampliamento uffici vecchi alla rimessa reale come alloggiamenti operai e uffici P. primo(16)	mq	427,00	ml 3,00	mc	1.281,00	mq	128,10	mq	128,10	mq	5/100	21,35	mq	149,45		
8 Ristrutturazione rimessa reale come officina riparazione mezzi e servizi P.terra (15)	mq	2.501,00	ml 3,50	mc	8.753,50	mq	2.501,00	mq	875,35	mq	5/100	125,05	mq	1.000,40		
9 Cabina elettrica esistente (20)	mq	37,00	ml 3,00	mc	111,00	mq	37,00									
SOMMANO	mq	31.085,00	ml	mc	106.697,50	mq	23.672,00	mq	10.658,65	mq		1.552,40	mq	12.211,05		12.830,58
sul capannoni nuovi A+B+C	mq	24.758,00	sup. cop.	capannononi nuovi e uffici nuovi		mq	21.052,00								parcheggi in più	619,53

CONTEGGI SUP A VERDE			
	verde progetto	verde richiesto	
1-fascia verde alberata	mq	181,56	
2-fascia verde alberata	mq	302,50	
3-fascia verde alberata	mq	308,95	
1-area verde	mq	2.093,71	
2-area verde	mq	794,05	
3-area verde	mq	4.346,93	
4-area verde	mq	783,53	
5-area verde	mq	3.339,57	
6-area verde	mq	768,61	
7-area verde	mq	2.591,91	
8-area verde	mq	10.953,95	
9-area verde	mq	3.450,10	
10-area verde	mq	125,93	
11-area verde	mq	338,21	
12-area a verde	mq	716,48	
13-area a verde	mq	733,58	
14 - area a verde	mq	78,55	
TOTALE	mq	31.908,12	23.248,24 verificato
		verde in più	8.659,89
		superficie permeabile necessaria 25%	23.248,24
		n.b.: verificata anche sup. permeabile	

CONTEGGI SUP A VERDE PIANTUMATO	
1-fascia verde alberata	mq 181,56
2-fascia verde alberata	mq 302,50
3-fascia verde alberata	mq 308,95
1-area verde piantumata	mq 2.093,71
2-area verde piantumata	mq 794,05
3-area verde piantumata	mq 4.346,93
5-area verde piantumata	mq 3.339,57
6-area verde piantumata	mq 768,61
9-area verde piantumata	mq 3.450,10
10-area verde piantumata	mq 125,93
11-area verde piantumata	mq 338,21
13-area verde piantumata	mq 733,58
8-area verde piantumata in parte	mq 3.382,79
8/15-area verde piantumata in parte	mq 20.166,49
n.alberi piantumati	389
CONTEGGI VERDE NON PIANTUMATO	
4-area verde non piantumata	mq 783,53
12-area verde non piantumata	mq 716,48
14-area verde non piantumata	mq 78,55
7/8 area verde non piantumata in parte	mq 10.163,07
TOTALE	11.741,63

DATI IN SINTESI:

SUL mq 31.085,00, di cui CAPANNONI mq 24.758,00, UFFICI AMMINISTRATIVI mq 3.280, RIMESSA REALE mq 2.501
 PARCHEGGI mq 12.830,58, AREE VERDI mq 31.908,12 di cui AREE ALBERATE mq 20.166,49



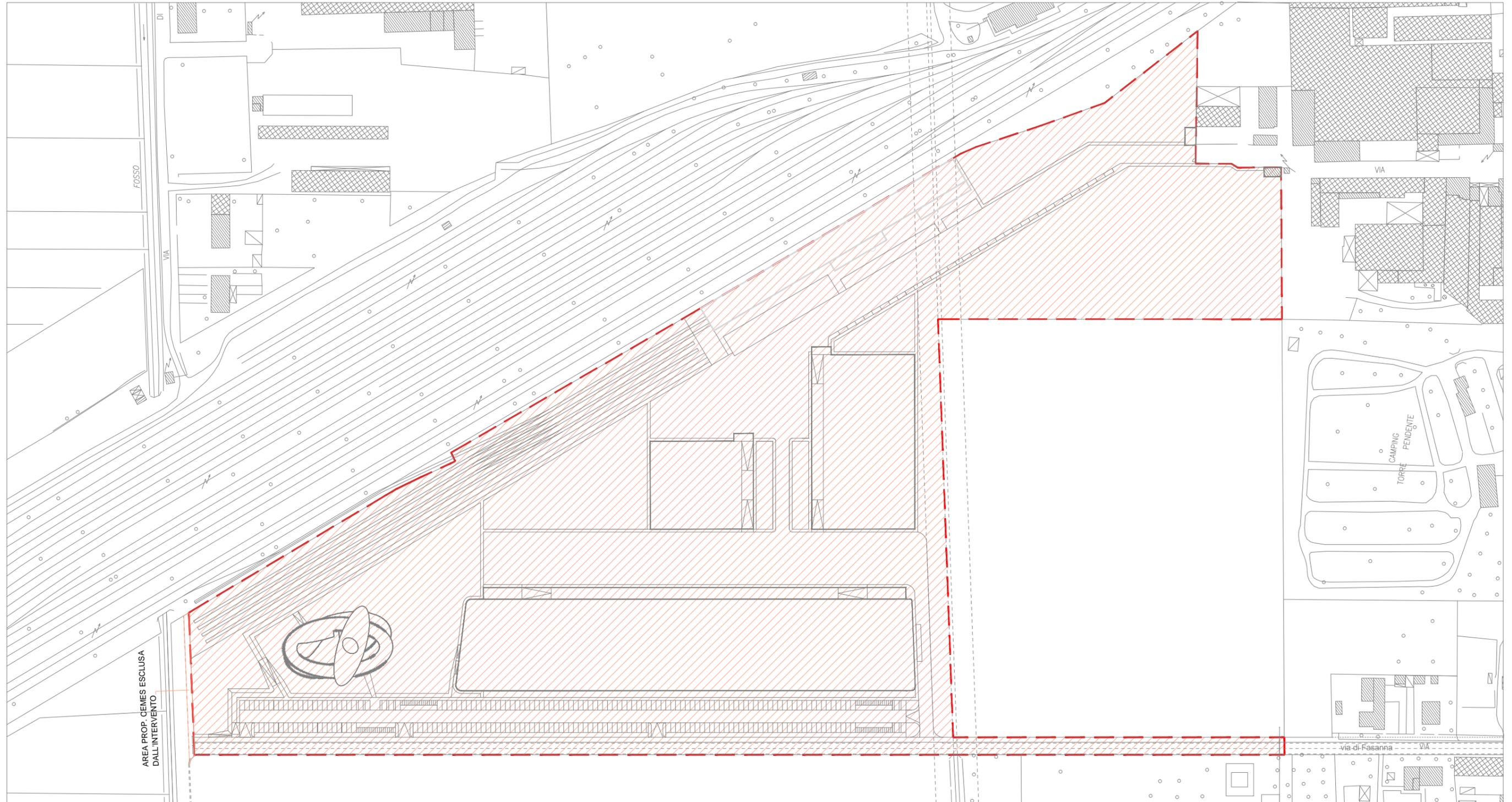
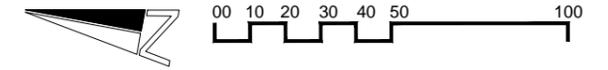
ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO



PERIMETRO AREA PQ1 OGGETTO DI INTERVENTO



 AREA DEL COMPARTO PQ1 OGGETTO DI INTERVENTO mq. 92.992,94



LEGENDA:

--- SUPERFICIE AREA DELL'INTERVENTO mq 92.992,94

 AREA DI INTERVENTO PQ1 ART. 1.2.2.6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI TRAMITE PIANO ATTUATIVO

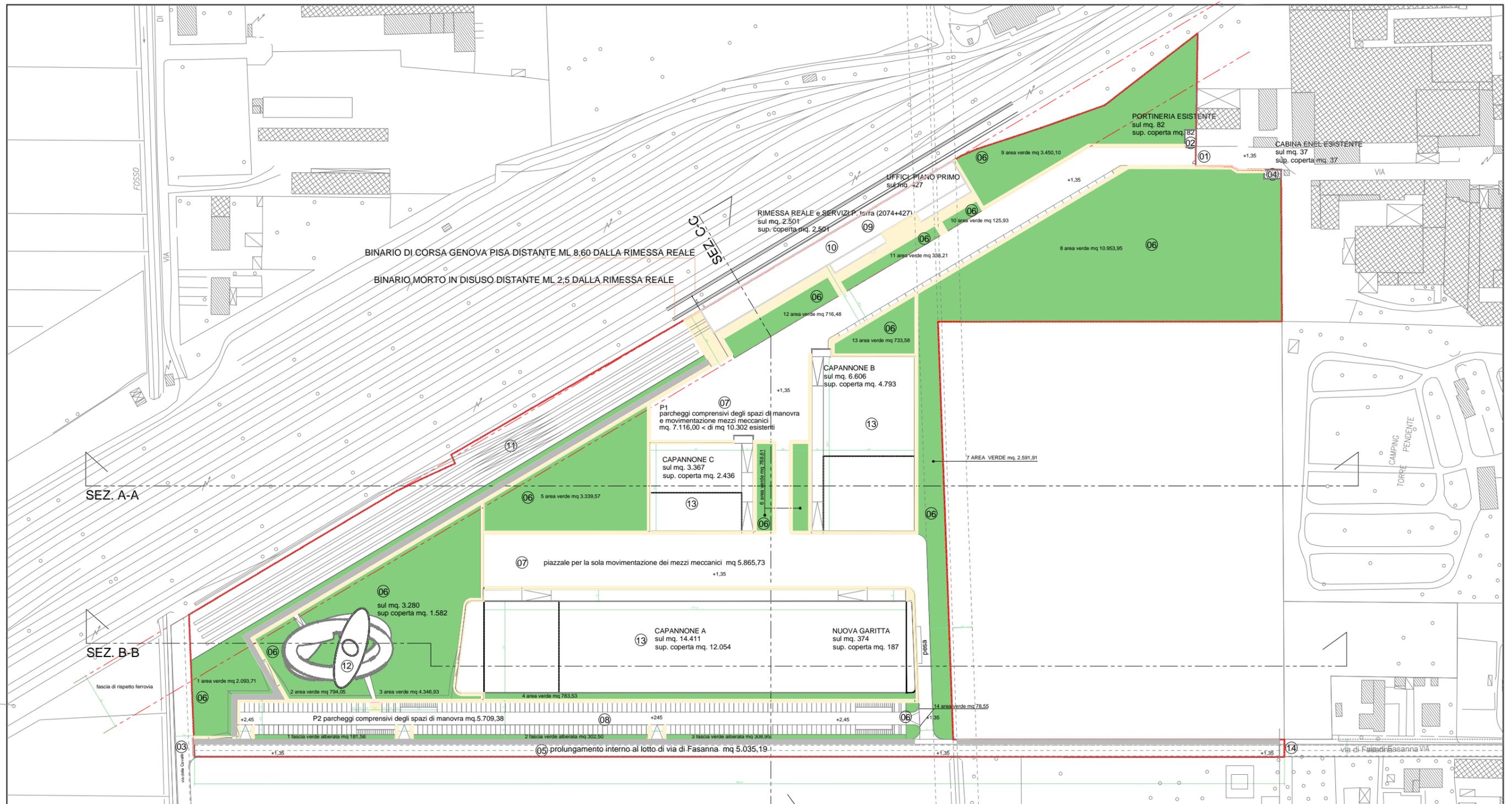
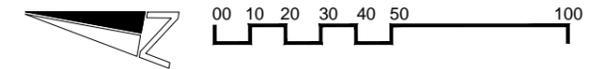
PARAMETRI AMMESSI:

- a) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,50 m./mq.;
- b) INDICE FONDIARIO MASSIMO DI COPERTURA: 0,50 mq/mq;
- c) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI: 15 metri lineari, SALVO PECULIARI
ESIGENZE PROPRIE DI MANUFATTI SPECIALI;

- d) SUPERFICI ACCESSORIE DI CUI ALL'ART. 04.11
- e) DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA SISTEMATI A VERDE
DI CUI ALMENO LA META' ALBERATA CON PIANTE DI ALTO FUSTO:
25 PER CENTO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO scala 1:2000



- PERIMETRO DEL COMPARTO EDIFICATORIO PQ1 ART. 1.2.2.6 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PISTA CICLABILE
- PERCORSI PEDONALI

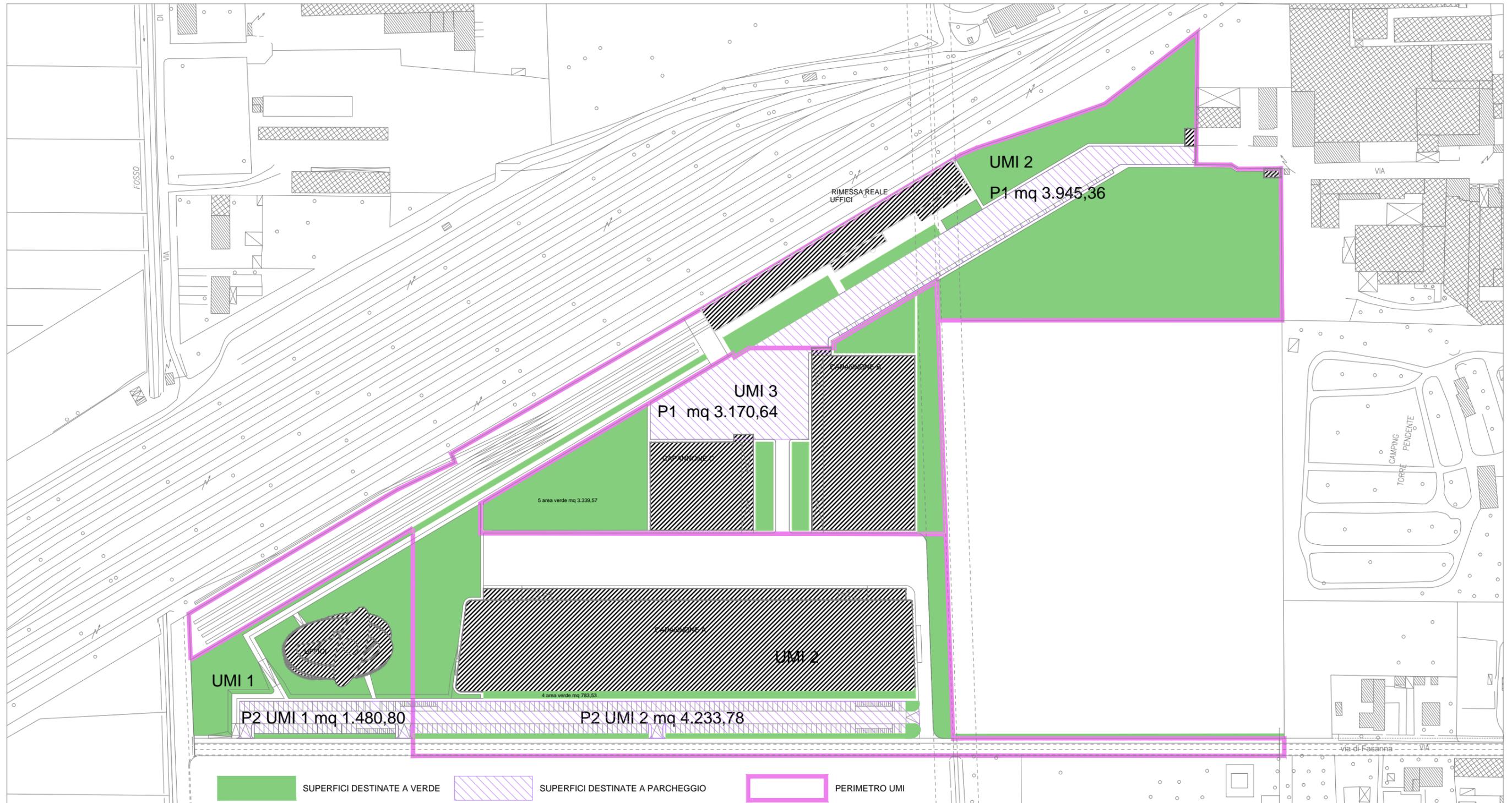
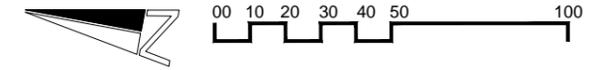
DATI DIMENSIONI DEL PROGETTO:

- SUPERFICIE COMPARTO DI INTERVENTO PQ1 mq. 92.992,94
- SUPERFICIE COMPLESSIVA DESTINATA A VERDE mq. 31.908,12
- SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 31.085,00
- SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO L. 122/89 e ART. 04.12 R.U. mq. 12.825,38
- SUPERFICIE COPERTA mq. 23.672,00



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO scala 1:2000

DOTAZIONI URBANISTICHE PER UMI

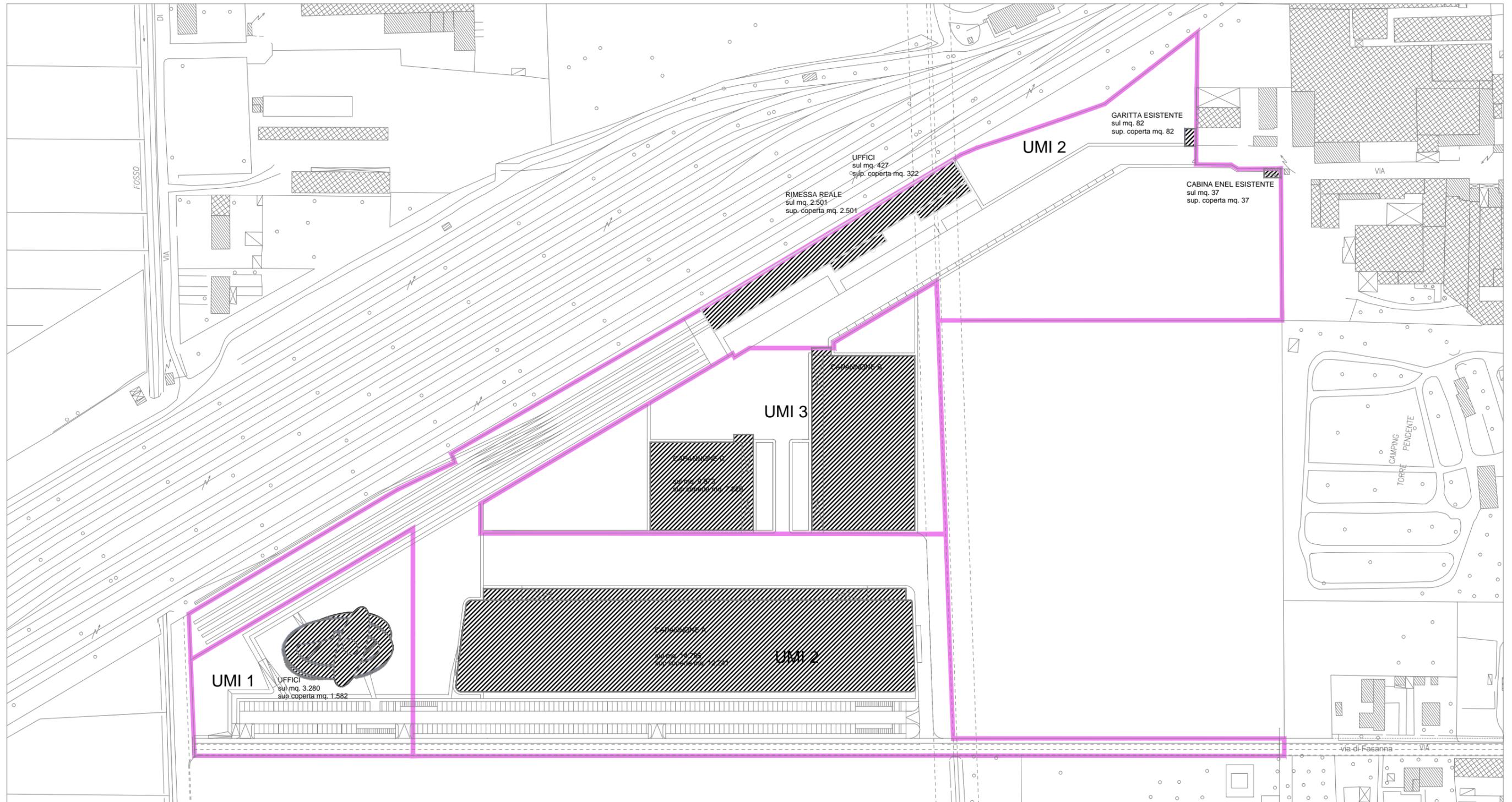
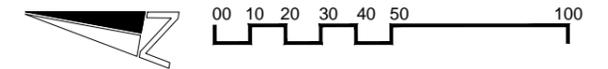


DOTAZIONI URBANISTICHE PER UMI

UMI 1	UMI 2	UMI 3	TOTALE
SUP. FONDIARIA mq. 9.441,51	SUP. FONDIARIA mq. 65.286,65	SUP. FONDIARIA mq. 18.264,65	TOTALE SUP. FONDIARIA mq. 92.992,94
SUP. A VERDE mq. 4.396,51	SUP. A VERDE mq. 21.134,39	SUP. A VERDE mq. 6.377,23	TOTALE SUP. A VERDE mq. 31.908,12
SUPERFICIE A PARCHEGGIO mq. 1.480,80	SUP. A PARCHEGGIO mq. 4.233,78+3.945,36=8.179,14	SUP. A PARCHEGGIO mq. 3.170,64	TOTALE SUP. A PARCHEGGIO mq. 12.830,58



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO scala 1:2000
SUPERFICIE UTILE LORDA E COPERTA

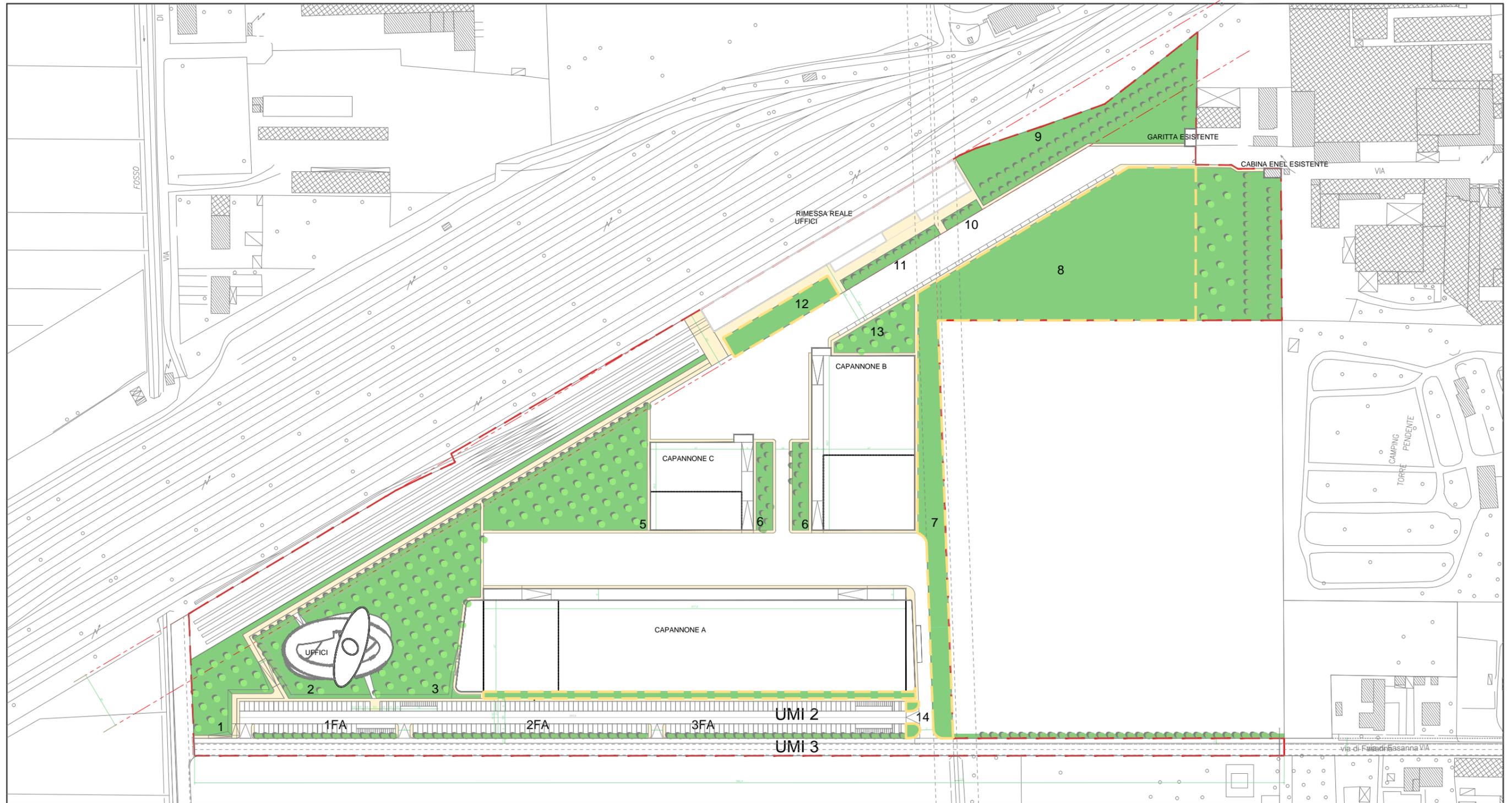
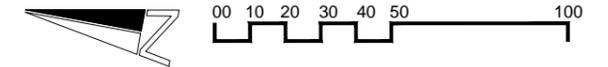


UMI 1	UMI 2	UMI 3	VERIFICA: SUL E SUPERFICIE COPERTA
SUP. FONDIARIA mq. 9.441,51	SUP. FONDIARIA mq. 65.286,65	SUP. FONDIARIA mq. 18.264,65	SUPERFICIE FONDIARIA mq. 92.992,94 X 0,5 = mq. 46.496,47 da DESTINARE A SUL
SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 3.280,00	SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 17.832,00	SUPERFICIE UTILE LORDA mq. 9.973,00	SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA mq. 31.085,00 < di mq. 46.496,47
SUPERFICIE COPERTA mq. 1.582,00	SUPERFICIE COPERTA mq. 14.861,00	SUPERFICIE COPERTA mq. 7.229,00	SUPERFICIE FONDIARIA mq. 92.992,94 X 0,5 = mq. 46.496,47 SUP. MAX DA COPRIRE
			SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA mq. 23.672 < di mq. 46.496,47



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO scala 1:2000

AREE DESTINATE A VERDE



CONTEGGIO AREE A VERDE

1	AREA A VERDE mq. 2.093,71	5	AREA A VERDE mq. 3.339,57	9	AREA A VERDE mq. 3.450,10	13	AREA A VERDE mq. 733,58
2	AREA A VERDE mq. 794,05	6	AREA A VERDE mq. 768,61	10	AREA A VERDE mq. 125,93	14	AREA A VERDE mq. 78,55
3	AREA A VERDE mq. 4.346,93	7	AREA A VERDE mq. 2.591,91	11	AREA A VERDE mq. 338,21	1FA	AREA A VERDE mq. 181,56
4	AREA A VERDE mq. 783,53	8	AREA A VERDE mq. 10.953,95	12	AREA A VERDE mq. 716,48	2FA	AREA A VERDE mq. 302,50
						3FA	AREA A VERDE mq. 308,95

SUPERFICIE A VERDE COMPLESSIVA mq. 31.908,12

DISTINZIONE AREE A VERDE

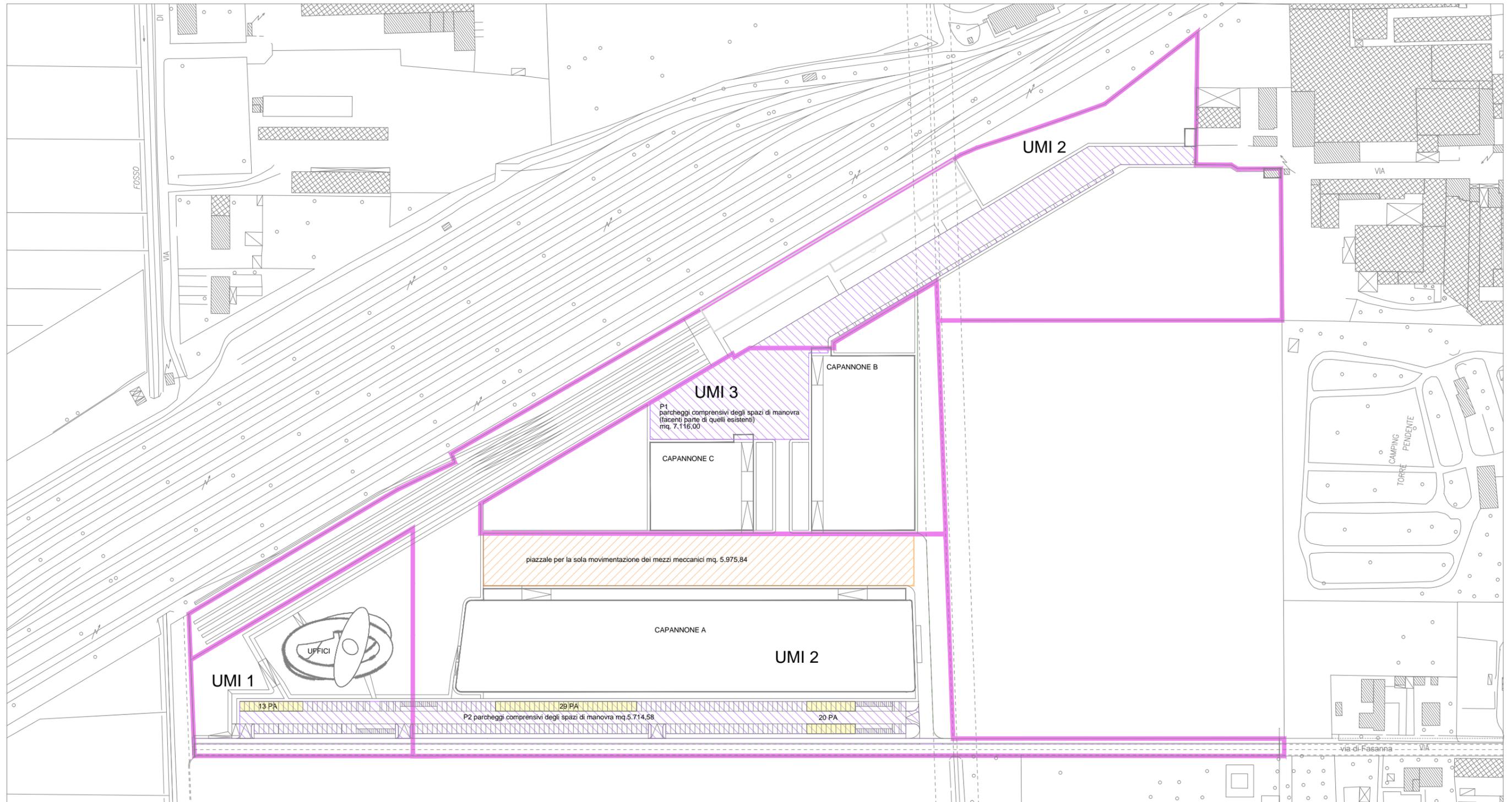
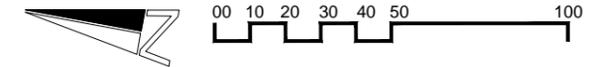
	AREE VERDI NON PIANTUMATE
	mq. 78,55+783,53+716,48+10.163,07= mq. 11.741,63
	AREE VERDI PIANTUMATE
	mq. 20.166,49
	ALBERATURE A FILARE GINCO BILOBA TILT
	AREA A VERDE PIANTUMATA mq. 31.908,12-11.741,63 = mq. 20.166,49

VERIFICA: SUPERFICIE A VERDE E VERDE CON ESSENZE DI ALTO FUSTO

SUPERFICIE A VERDE mq. 92.992,94 X 25%=mq. 23.248,24 DA DESTINARE A VERDE
 SUPERFICIE A VERDE COMPLESSIVA DI PROGETTO mq. 31.909,91 > di mq. 23.248,24
 SUPERFICIE A VERDE CON ESSENZE DI ALTO FUSTO mq. 23.248,24 / 2 = mq. 11.624,12 = SUP. MINIMA DA PIANTUMARE
 SUPERFICIE A VERDE CON ESSENZE DI ALTO FUSTO mq. 20.166,49 > di mq. 11.624,12
 ESSENZA GINCO (GINCO BILOBA "tilt") DISPOSTE A FILARE n. 215
 ALBERI DA FRUTTO VARI ED OLIVI DISPOSTI SU MAGLIA ML. 9X9 N. 140



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO scala 1:2000
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO



POSIZIONE	IDENTIFICAZIONE PARCHEGGI ART. 04.12 n.t.a. del R.U.	VERIFICA: SUPERFICI DESTINATE AL PARCHEGGIO
P1 SUP. A PARCHEGGIO mq. 7.116,00	 mq. 1.552,40/25 mq. a posto auto (sosta + spazio di manovra)= (62,09) 62 posti auto POSTI AUTO DI PROGETTO n. 62 = n. 62 POSTI AUTO NECESSARI	SUPERFICIE A A PARCHEGGIO L. 122/89 = mq. 10.658,65 (vedi calcolo pag 10)
P2 SUP. A PARCHEGGIO mq. 5.714,58	 SUPERFICI DESTINATE ALLA MOVIMENTAZIONE senza parcheggio mq. 5.975,84	SUPERFICIE A PARCHEGGIO ART. 04.12 delle n.t.a del Reg. Urbanistico = mq. 1.552,40 (vedi calcolo pag 10)
SUPERFICIE A PARCHEGGIO L. 122/89 + ART. 04.12 n.t.a. del R. U. TOTALE PARCHEGGI DI PROGETTO mq. 12.830,58 le superfici sono comprensive degli spazi di manovra	 SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO mq 12.830,58	SUP. a PARCHEGGIO L. 122/89 mq. 10.658,65+ PARCHEGGI ART. 04.12 N.T.A. del R.U. mq. 1.552,40= mq. 12.211,05
		SUPERFICIE COMPLESSIVA A PARCHEGGIO mq. 12.830,58> di mq. 12.211,05 superficie minima da destinare al parcheggio