



## Piano di recupero e variante R.U. "AREA EX CINEMA ARISTON"

Proprietà  
A.D.Casa s.r.l.  
FIRENZE

Project Manager  
Silvano Bagagli

Progettisti  
Arch. Massimo Martini  
Arch. Alfredo Signorini

Collaboratori  
Arch. Nicola Tenerani  
Geom. Daniele Salvini

Geologo  
Geol. Carloandrea Marcheselli

### 3° FASCICOLO

#### Stato di Progetto

Riproduzione Sanacarta del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da  
CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC  
PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:02:54 UTC  
RICCI DAISY il 10/06/2019 10:58:04 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i  
Delibera: 2019 / 96 del 20/06/2019

## INDICE DEGLI ELABORATI

### FASCICOLO N° 1

-Relazione tecnica  
-N.T.A.

### FASCICOLO N° 2

-STATO ATTUALE

TAV. 1 Estratto e visura catastale  
TAV. 2 Planimetria con le previsioni del Piano di Ricostruzione post guerra  
TAV. 3 Estratto PRG 1966  
TAV. 4 R.U. Centro Storico 2013  
TAV. 5 Variante al R.U. Centro Storico maggio 2017  
TAV. 6 Foto Aerea zona Cinema Ariston  
TAV. 7 Foto Aerea zona Cinema Ariston  
TAV. 8 Foto Aerea zona Cinema Ariston  
TAV. 9 Documentazione Fotografica  
TAV.10 Documentazione Fotografica  
TAV.11 Documentazione Fotografica  
TAV.12 Documentazione Fotografica  
TAV.13 Stato Attuale Pianta Piano Terra  
TAV.14 Stato Attuale Pianta Piano Primo  
TAV.15 Stato Attuale Pianta Piano Secondo e Terzo  
TAV.16 Stato Attuale Sezione A-A, Prospetto Via del Carmine  
TAV.17 Stato Attuale Sezione C-C  
TAV.18 Stato Attuale Prospetto Via Turati  
TAV.19 Stato Attuale Pianta delle Coperture dell'isolato  
TAV.20 Stato Attuale Calcolo Superfici e Volume Piano Terra  
TAV.21 Stato Attuale Calcolo Superfici e Volume Piano Primo, Secondo e Terzo  
TAV.21bis Stato Attuale Calcolo Volumi analitico  
TAV.22 Stato Attuale Calcolo SUL (sovrapposto)  
TAV.22bis Stato Attuale Calcolo SUL  
TAV.23 Stato Attuale Calcolo SUL (sovrapposto)  
TAV.23bis Stato Attuale Calcolo SUL  
TAV.24 Stato Attuale Calcolo SUL  
TAV.24bis Stato Attuale Calcolo SUL (sovrapposto)

### FASCICOLO N° 3

-STATO MODIFICATO

TAV. 0 Altezza edifici storici o di interesse storico  
TAV. 1 Calcolo superficie del Lotto  
TAV. 2 Stato Modificato Pianta Piano Terra, posti auto, moto e bici elettriche  
TAV. 3 Stato Modificato Pianta Piano Primo, posti auto  
TAV. 4 Stato Modificato Pianta Piano Secondo  
TAV. 5 Stato Modificato Pianta Piano Terzo

TAV. 7 Stato Modificato Pianta Copertura  
TAV. 8 Stato Modificato Prospetto su via Turati  
TAV. 9 Stato Modificato Sezione A-A'  
TAV. 10 Stato Modificato Sezione B-B'  
TAV.11 Stato Modificato Sezione C-C'  
TAV.12 Stato Modificato Sezione D-D'  
TAV.13 Stato Modificato Sezione E-E'  
TAV.14 Stato Modificato Sezione F-F'  
TAV.15 Stato Modificato Sez. G-G' e C-C'  
TAV.16 Stato Modificato Planimetria con tutto l'isolato, distanze tra gli edifici  
TAV.17 Schema smaltimento liquami ed acque meteoriche Piano Terra  
TAV.18 Schema smaltimento liquami ed acque meteoriche Piano Primo  
TAV.19 Stato Modificato Verifica sup. lotto, sup. coperta  
TAV.20 Stato Modificato Verifica Parametri Urbanistici, sup. permeabile, area a verde  
TAV.21 Prescrizioni indicazioni urbanistiche  
TAV.21/a Prescrizioni e indicazioni urbanistiche - Stato Attuale  
TAV.21/b Prescrizioni e indicazioni urbanistiche - Progetto

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

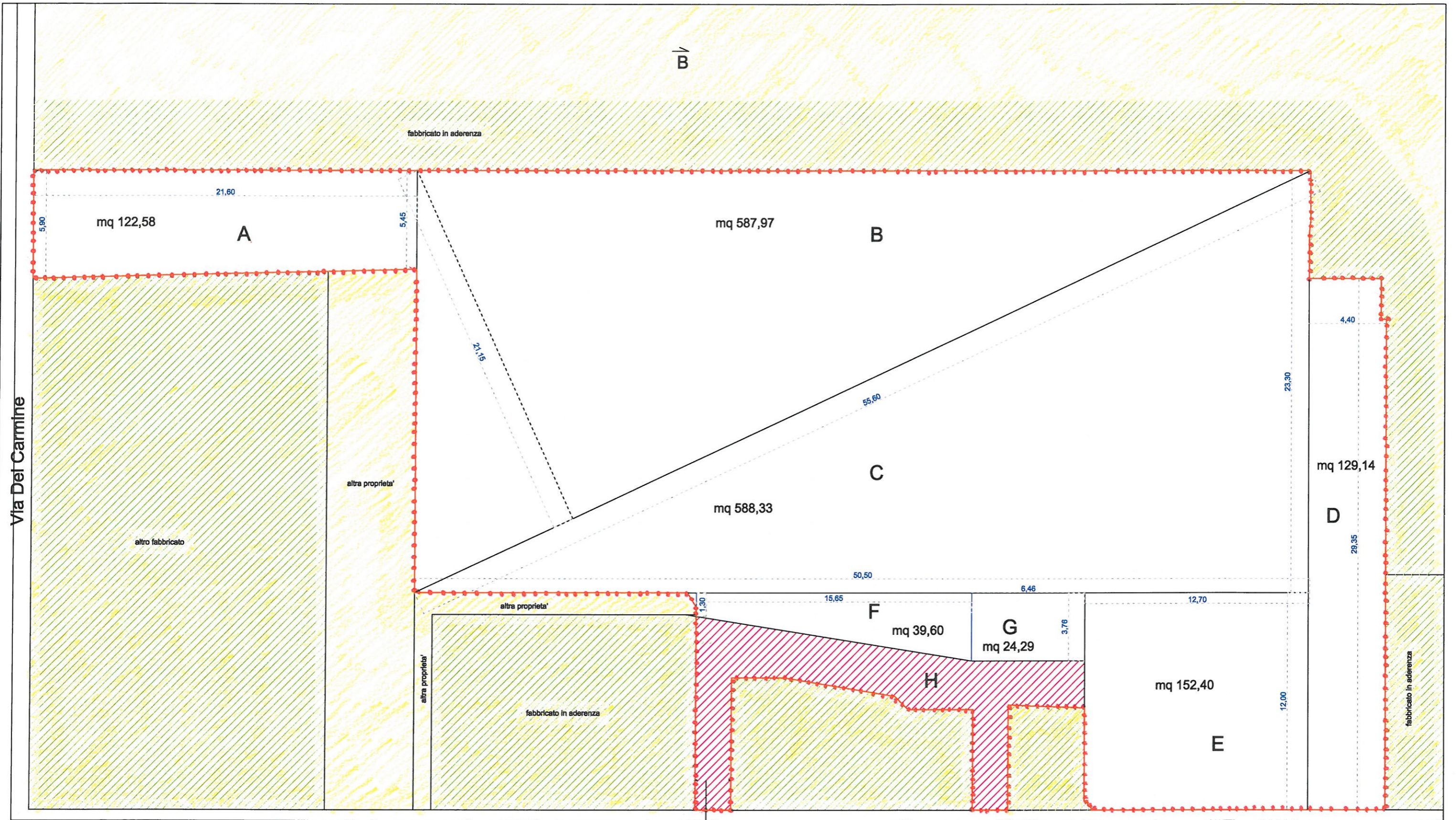
CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC

PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:02:54 UTC

RICCI DAISY il 10/06/2019 10:58:04 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i

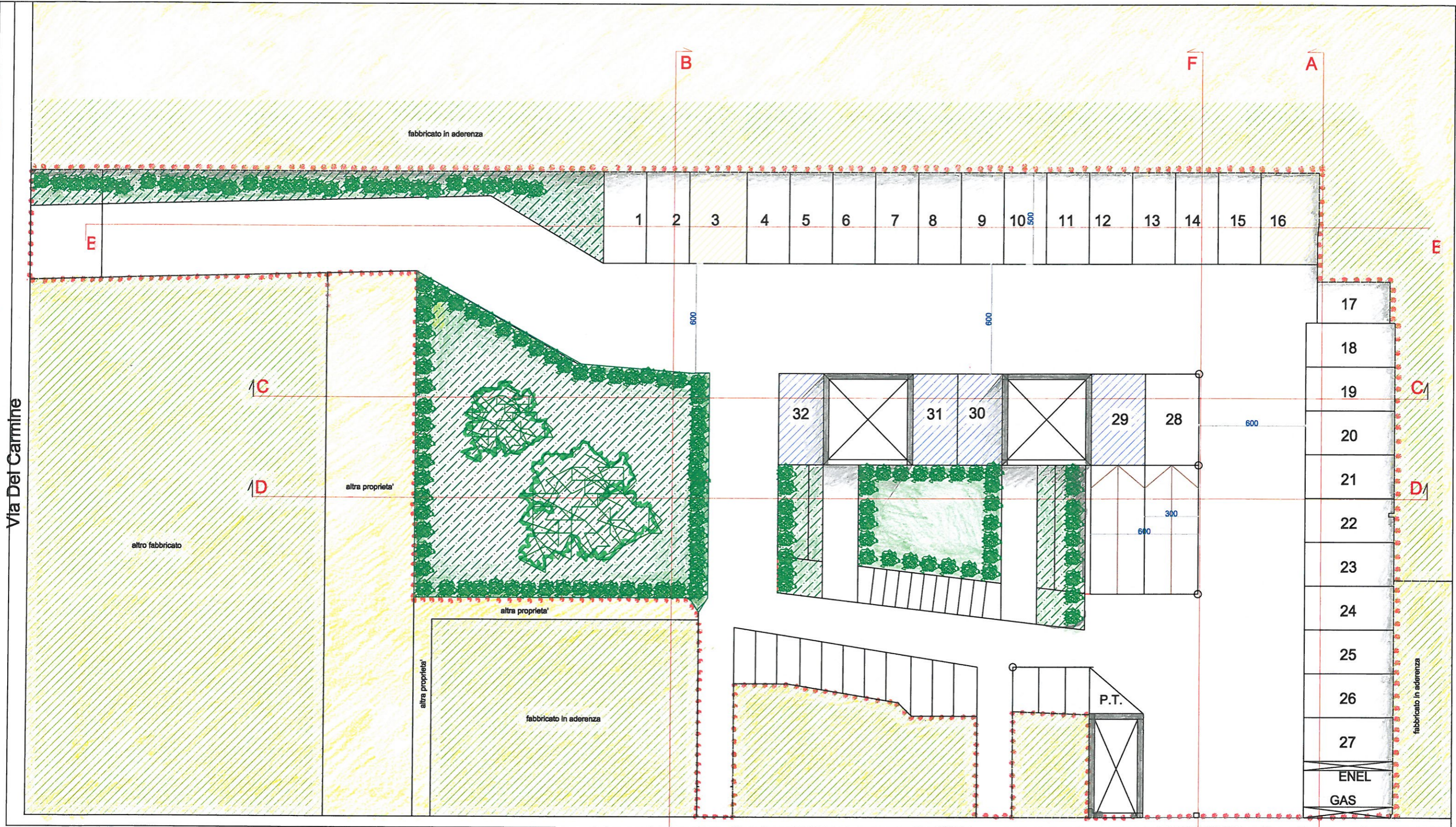
Delibera: 2019 / 96 del 20/06/2019





**CALCOLO SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO**

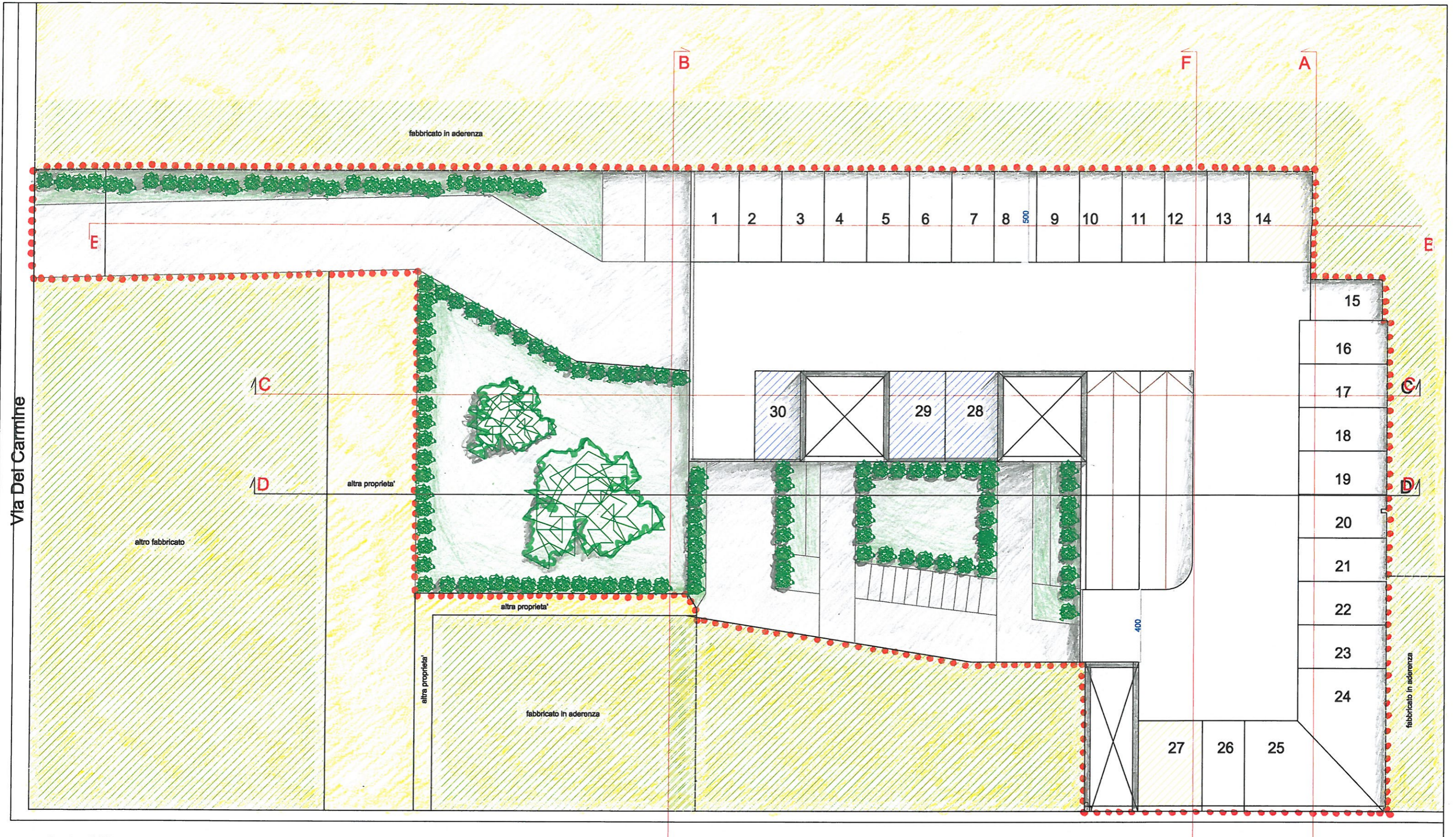
A - mq 122,58	H - mq 85,70 area di proprietà
B - mq 587,97	con sovrastante edificio condominiale
C - mq 588,33	
D - mq 129,14	●●●● Area complessiva di proprietà mq 1.730,00
E - mq 152,40	
F - mq 39,60	
G - mq 24,29	
<b>Sup Totale mq 1.644,30</b>	



posti auto n° 32  
 posti moto n° 14  
 posti ciclo elettrica n° 10

posti auto divers. abili n°2
  posti auto elettriche n° 4

scala 1 : 200



posti auto n° 30

Via F. Turati

posti auto divers. abili n°2
  posti auto elettriche n° 3

scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

PONINICHELE (21/09/2019) 11:17:17 VARIANTE R.U.  
 PESCATORE PIETRO (12/09/2019) 11:02:34 U.N.C.  
 AREA CONCENNA ARISTON per gli effetti di cui all'articolo 23 del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.  
 Delibera: 2019/96 del 20/06/2019  
 PISA

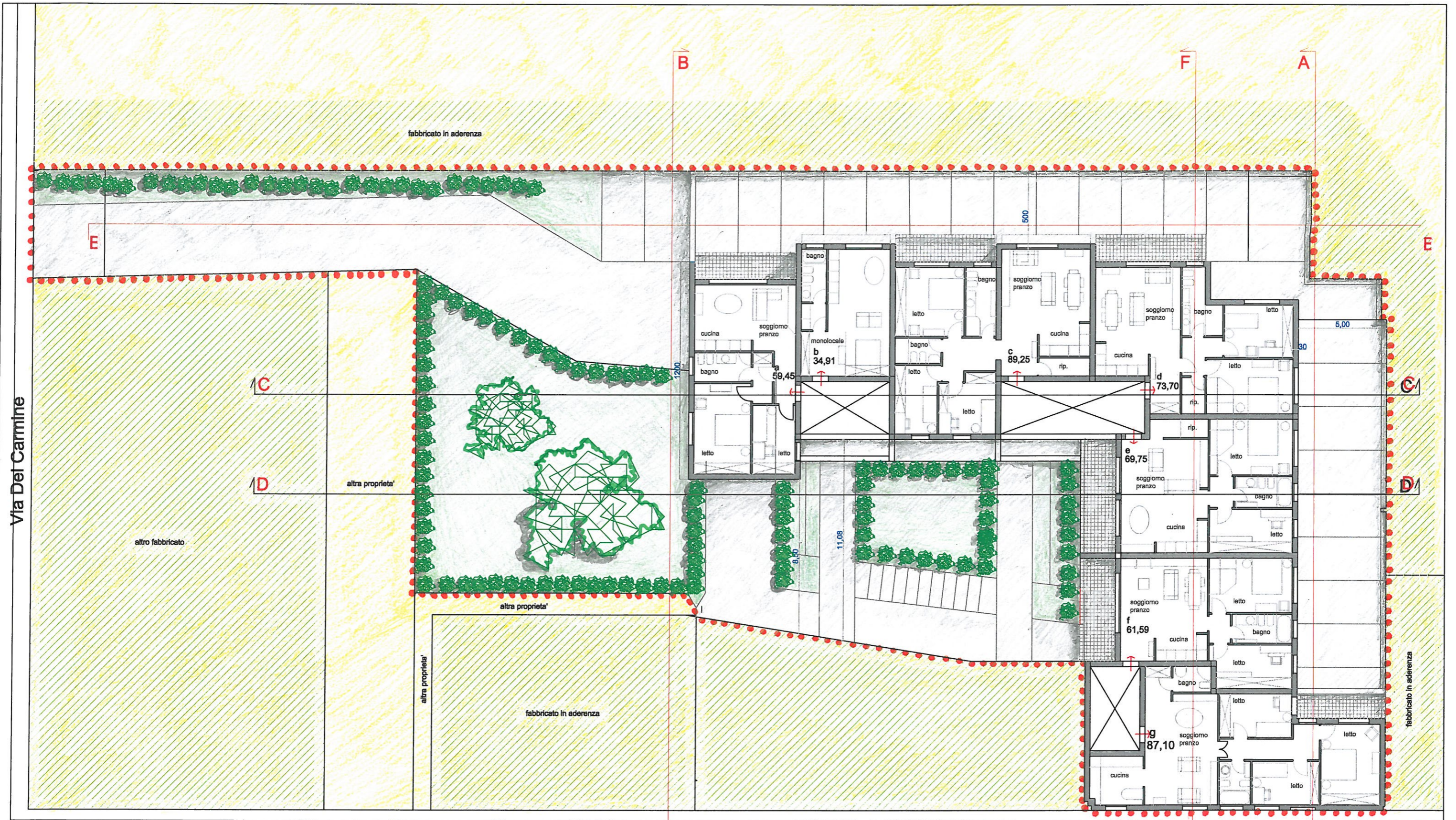
Proprietà:  
**A.D.CASA**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
**PIANTA PIANO PRIMO GARAGE**  
 QUOTA +2,50

TAV.  
**3**  
 18.04.19



- a 68,50
- b 40,20
- c 101,60
- d 84,80
- e 78,00
- f 64,50

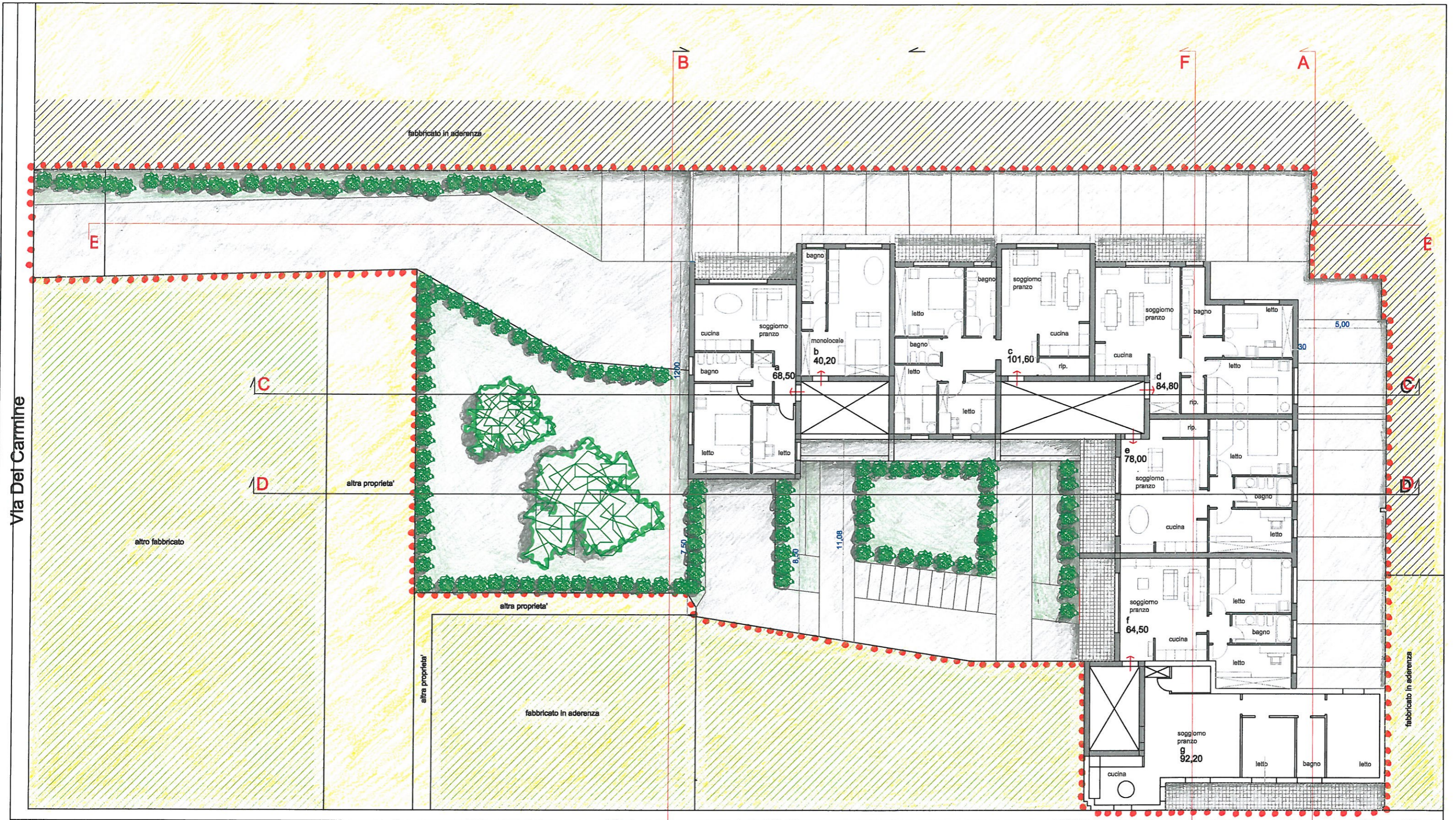
APPARTAMENTI da 26 a 30

Via F. Turati

mq. 437,60 x 3piani = mq. 1.312,80

$g101,50 + g'92,20 = \text{mq. } 193,70$  totale SUL mq.  $1.312,80 + 193,70 = \text{mq. } 1.506,50 < \text{mq. } 2.461,80$  esistente

scala 1 : 200



- a 68,50
- b 40,20
- c 101,60
- d 84,80
- e 78,00
- f 64,50

APPARTAMENTI da 20 a 26

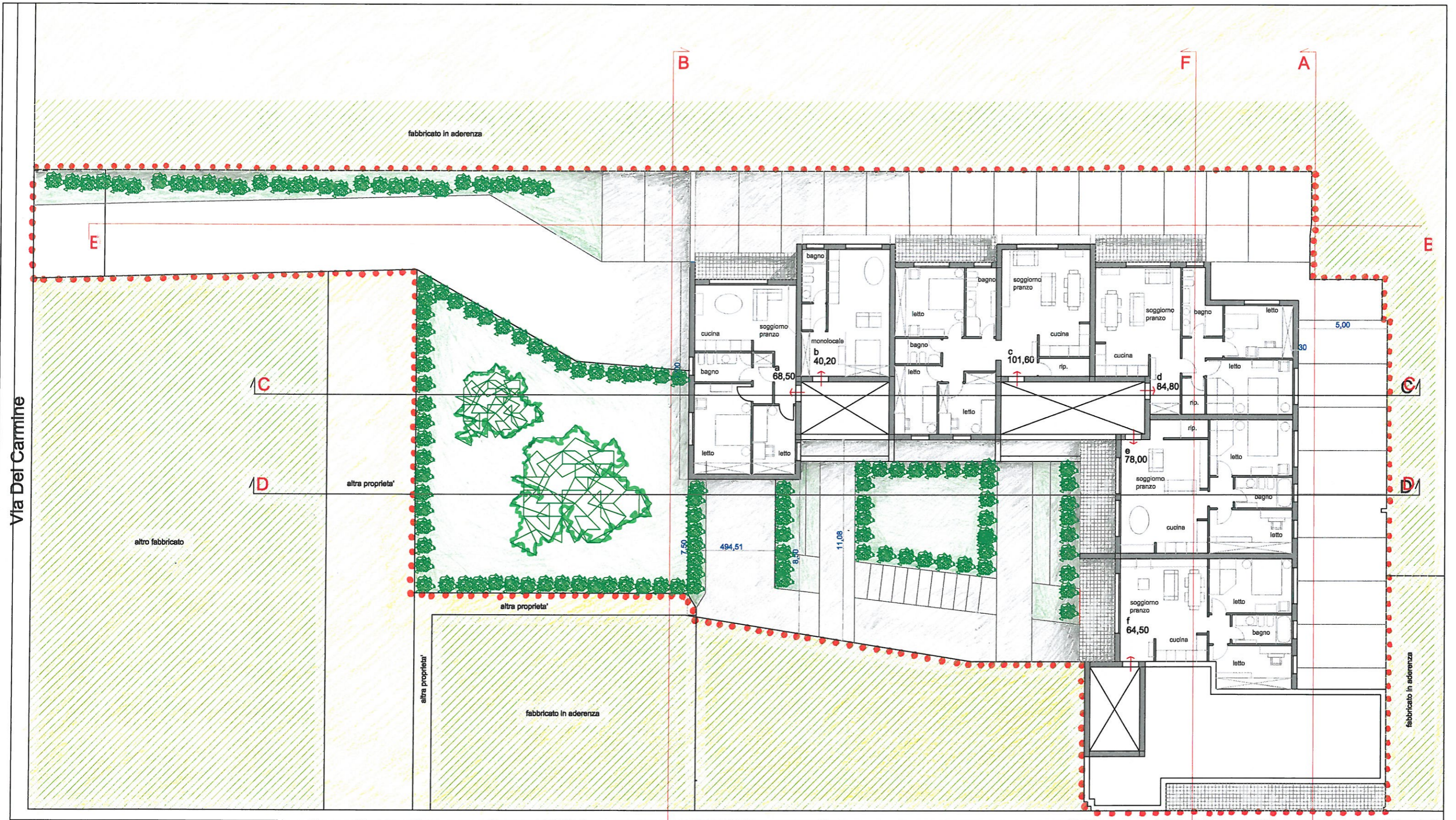
Via F. Turati

mq. 437,60 x 3piani = mq. 1.312,80

g101,50+g'92,20 = mq. 193,70 totale SUL mq. 1.312,80+193,70 = mq. 1.506,50 - mq. 2.461,80 esistente

scala 1 : 200





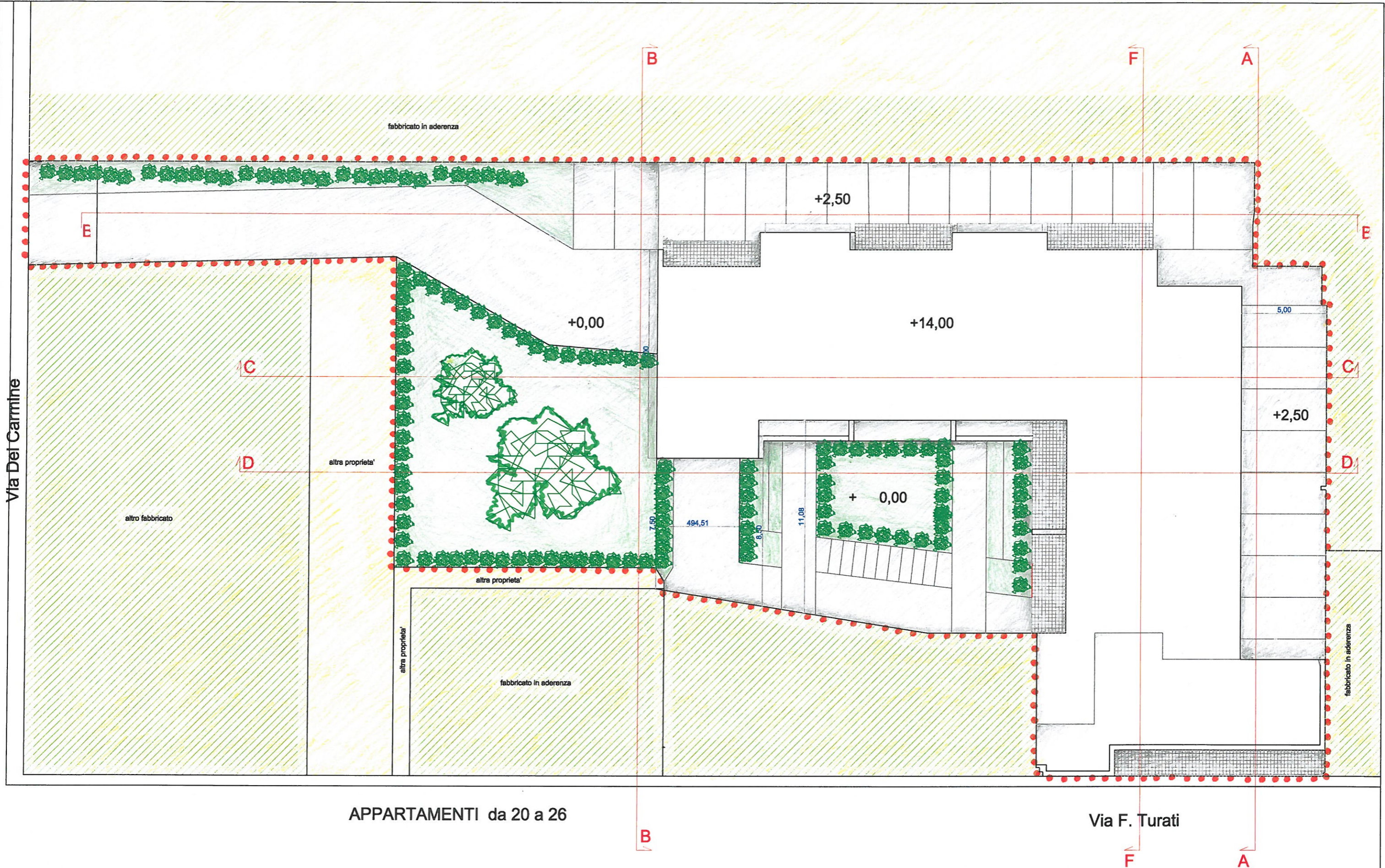
Via Del Carmine

Via F. Turati

APPARTAMENTI da 20 a 26

- a 68,50
- b 40,20
- c 101,60
- d 84,80
- e 78,00
- f 64,50

mq. 437,60 x 3piani = mq. 1.312,80      g101,50+g'92,20 = mq. 193,70      totale SUL mq. 1.312,80+193,70 = mq. 1.506,50 < mq. 2.461,80 esistente      scala 1 : 200



Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

PONINICHELLE 21/09/2019 11:17 VARIANTE R.U.  
 PESCATORE PIETRO 12/06/2019 11:02:34 UTC  
 RICCI DANIELE 06/06/2019 11:02:34 UTC  
 AREA CINEMA ARISTON  
 PISA

Proprietà:  
**A.D.CASA s.r.l.**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Geom. Daniele Salvini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani

STATO MODIFICATO  
 PIANTE PIANO COPRTURA

TAV.  
**7**  
 18.04.19



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

SONTINI CHELE I 21/06/2019 11:17:13 ARISTON R.U.  
 PESCATORE PIETRO I 24/06/2019 11:02:34 UTO  
 RICCI DANILO I 06/07/2019 10:55:58 ARISTON R.U.  
 Delibera: 2019/96 del 20/06/2019  
 PISA

Proprietà:  
**A.D. CASA S.r.l.**  
 FIRENZE

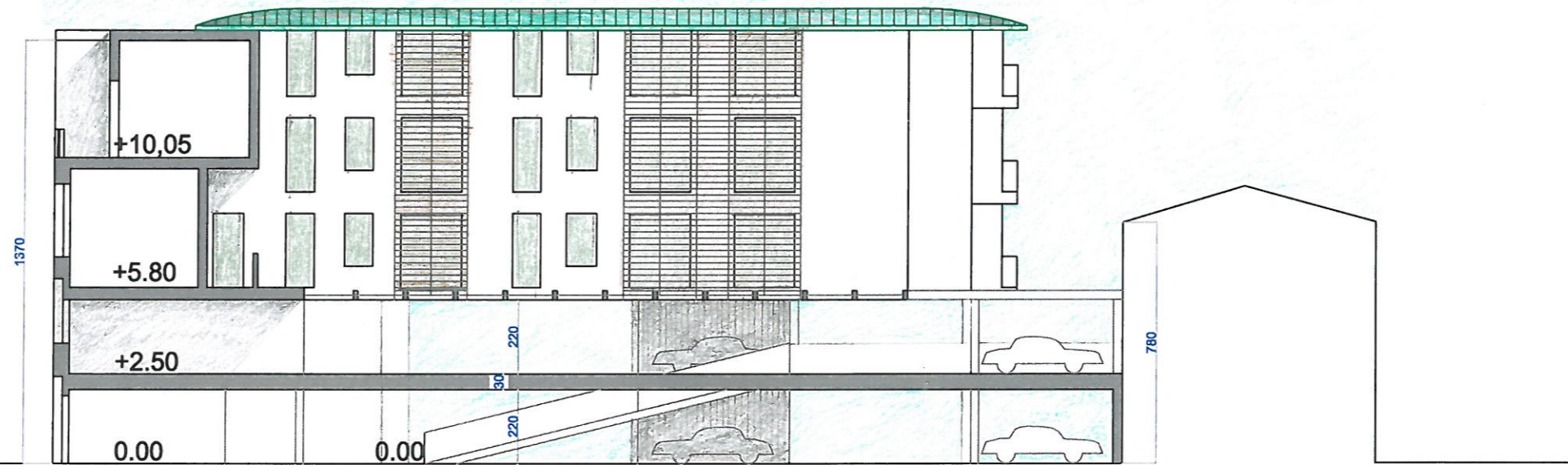
Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 PROSPETTO Via F. Turati scala 1:200

TAV.  
**8**  
 18.04.19

Via F. Turati



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTINICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC  
PESCATORE PIETRO il 24/06/2019 11:02:34 UTC  
ARISTON ARISTON  
PISA

Proprietà:  
A.D.CASA  
FIRENZE

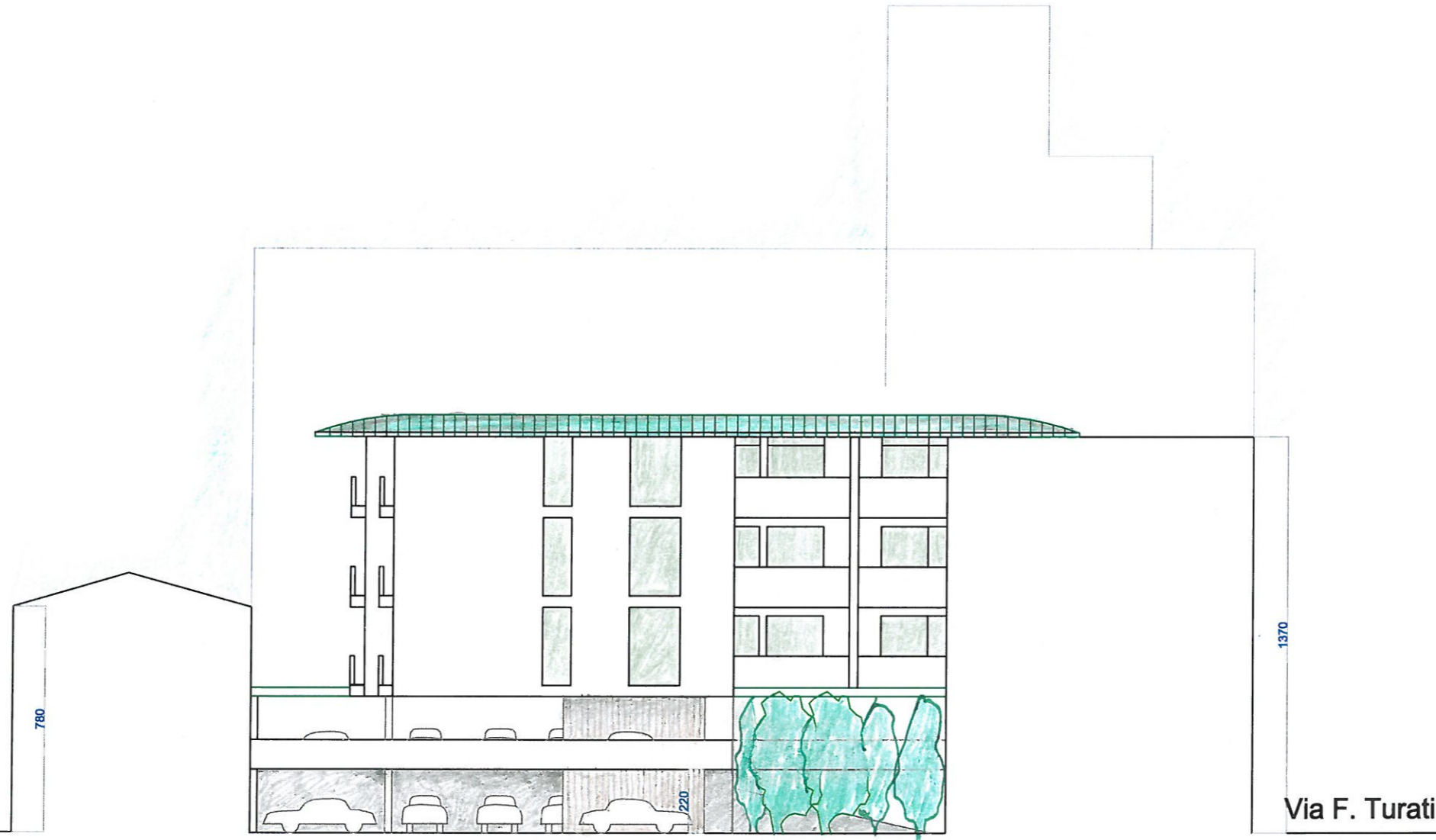
Project manager  
Silvano Bagagli

Progettisti : Arch. Massimo Martini  
Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani

Arch. Alfredo Signorini  
Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
SEZIONE A - A'

TAV.  
9  
18.04.19



Via F. Turati

scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

PIANO DI RECUPERO VARIANTE R.U.  
 PISCATORE PIETRO 12/06/2019 11:02:34  
 AREA CINEMA ARISTON  
 PISA

Proprietà:  
 A.D.CASA s.r.l.  
 FIRENZE

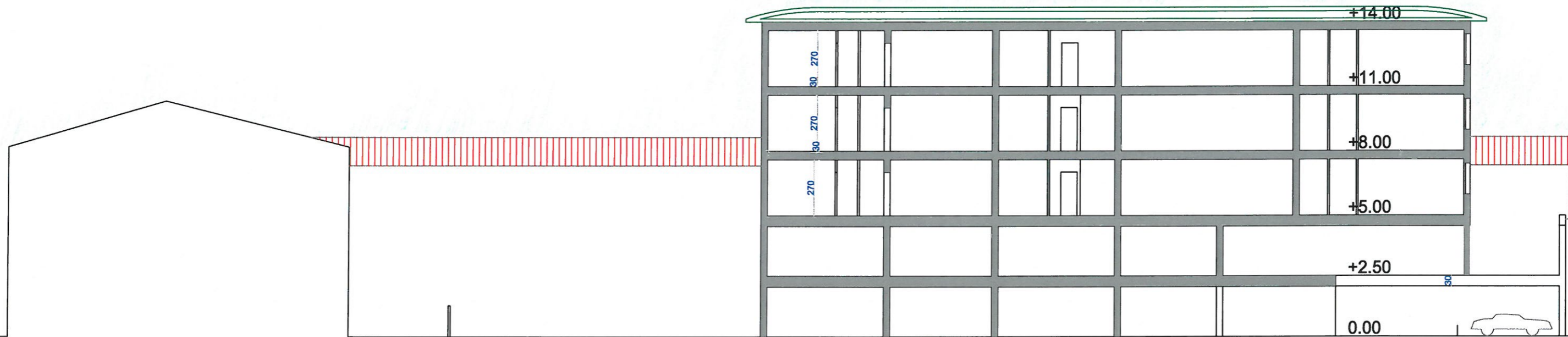
Project manager  
 Silvano Bagagli

Progettisti : Arch. Massimo Martini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani

Arch. Alfredo Signorini  
 Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 SEZIONE B - B'

TAV.  
 10  
 18.04.19



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTINICHELE il 21/05/2019 11:17:13 UTC  
 PESCIATORE PIETRO il 24/05/2019 11:02:34 UTC  
 RICCI DANIELE il 06/09/2019 15:58:04 UTC  
 Delibera: 2019/96 del 20/06/2019  
**ASPIA AZIENDA ARISTON**  
 PISA

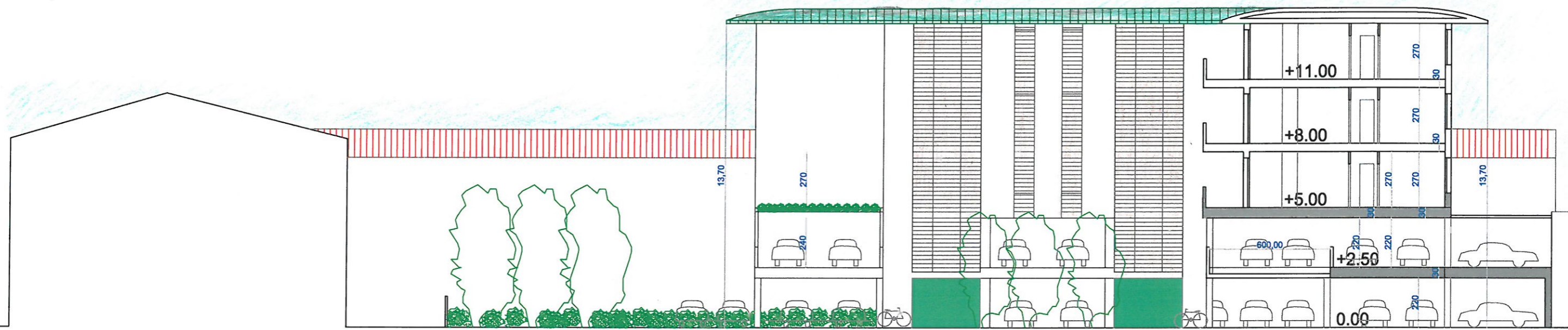
Proprietà:  
**A.D.CASA**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 SEZIONE C - C'

TAV.  
**11**  
 18.04.19



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

PONTO NICHIELLI 21/06/2019 11:17:12  
 PESCATORE PIETRO 12/06/2019 11:02:34  
 RICCI DANIELE 06/06/2019 11:02:34  
 ASPIA ECONOMIA ARISTON  
 PISA

Proprietà:  
**A.D.CASA**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 SEZIONE D - D'

TAV.  
**12**  
 18.04.19



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTINICHELE il 21/05/2019 11:17:13 UTC  
 PISCATORE PIETRO 2705209140234  
 AREA CONFERMA ARISTON  
 PISA

Proprietà:  
 A.D. CASA  
 FIRENZE

Project manager  
 Silvano Bagagli

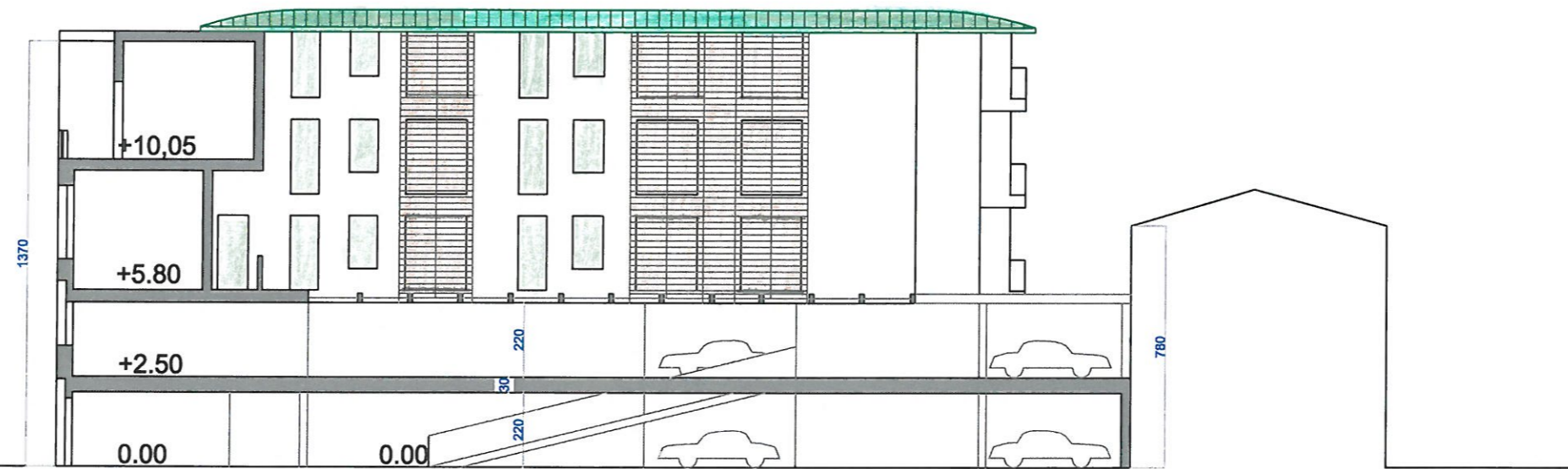
Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 SEZIONE E - E'

TAV.  
 13  
 18.04.19



Via F. Turati



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONSIGLIO COMUNALE  
PIANIFICAZIONE E VARIANTI R.U.  
PESCATORE PIETRO IL 21/06/2019 11:02:54  
RICCI DAISY AREA CINEMA ARISTON  
Delibera: 2019/96 del 20/06/2019  
PISA

Proprietà:  
A.D.CASA s.r.l.  
FIRENZE

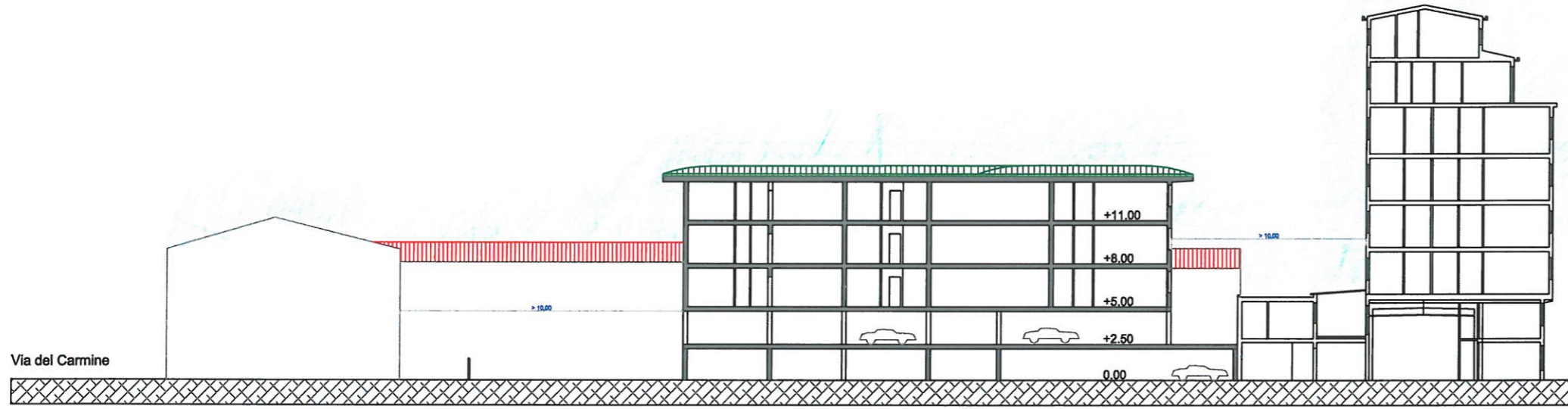
Project manager  
Silvano Bagagli

Progettisti : Arch. Massimo Martini  
Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani

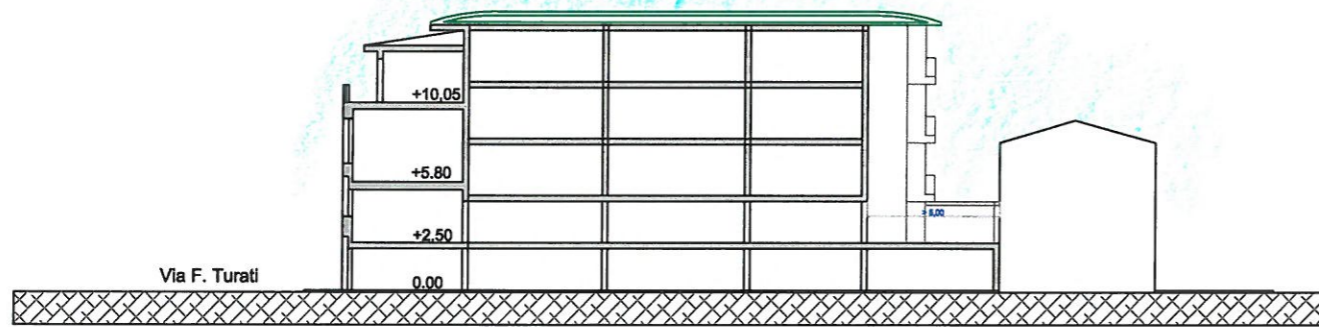
Arch. Alfredo Signorini  
Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
SEZIONE F -F'

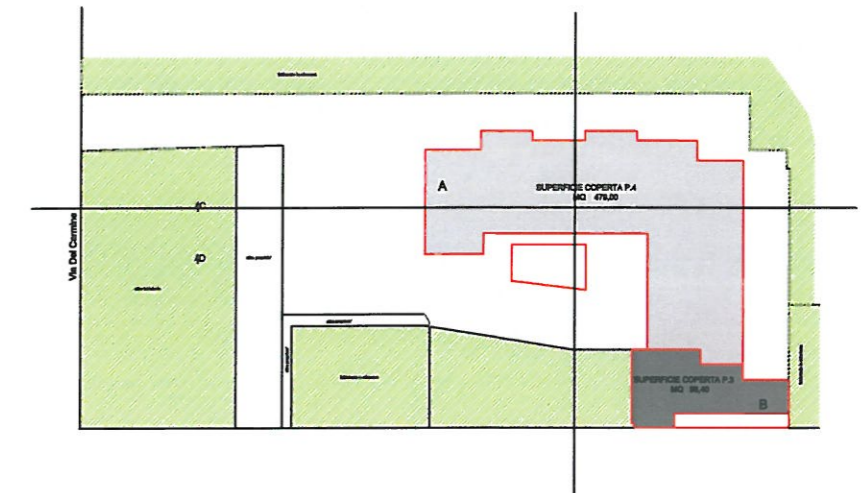
TAV.  
14



SEZ. G - G'



SEZ. C - C'



scala 1 : 200

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

SONTINI NICHELE / 21/06/2019 11:17:13 A.R.U.  
 PESCATORE PIETRO / 27/06/2019 11:02:34 A.R.U.  
 RICCI DANIELE / 06/07/2019 10:55:54 A.R.U.  
 ASPIA BOCCONEMA ARISTON / 20/06/2019 10:55:54 A.R.U.  
 PISA

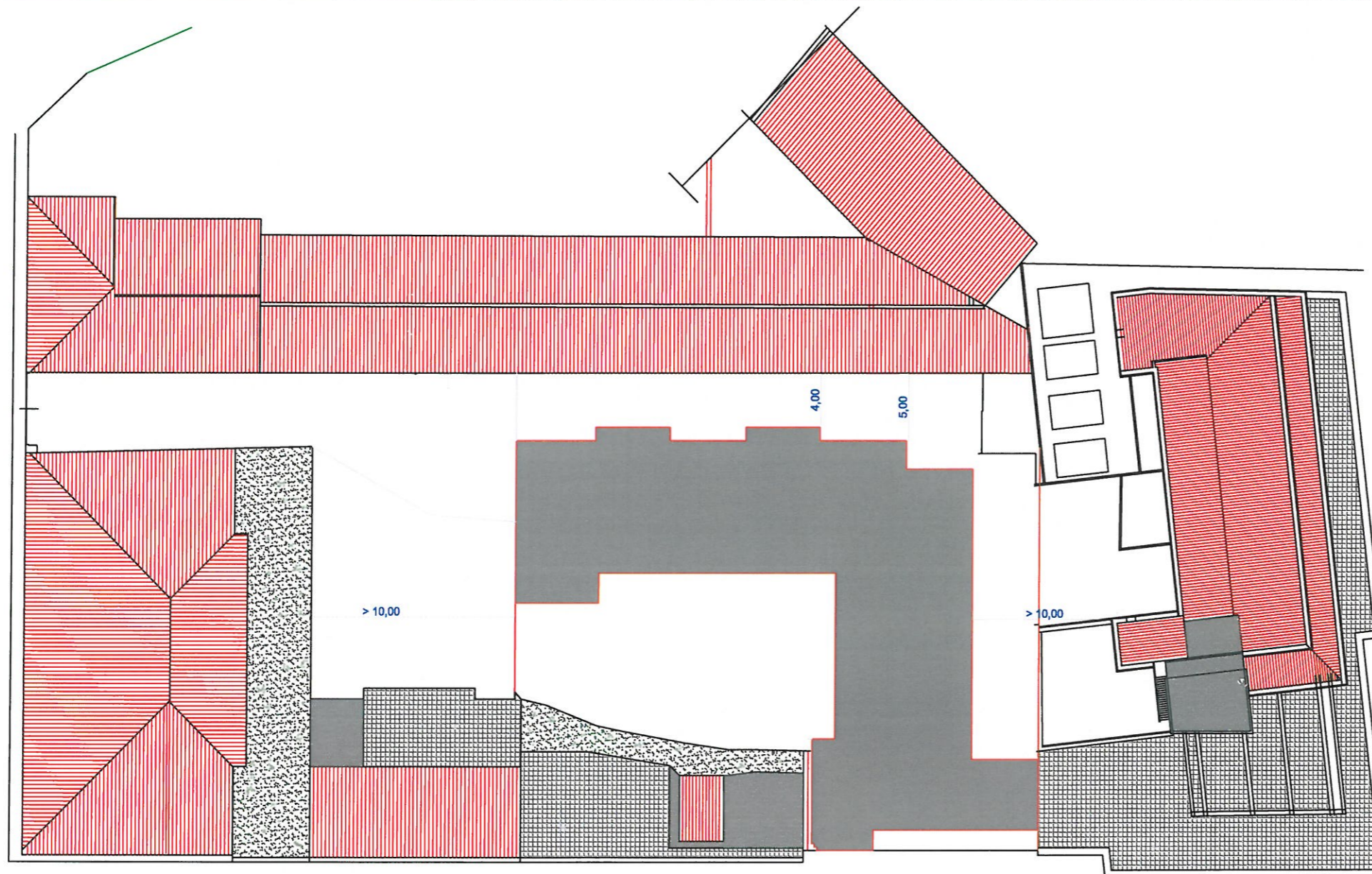
Proprietà:  
 A.D. CASASOLI  
 FIRENZE

Project manager  
 Silvano Bagagli

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 SEZIONE E - E e G - G'

TAV.  
 15



Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

CONTINICHELE IL 21/06/2019 11:17:13 UTC  
 PESCIATORE PIETRO 27/06/2019 10:02:34  
 ASSESSORATO COMUNALE ARISTON  
 PISA

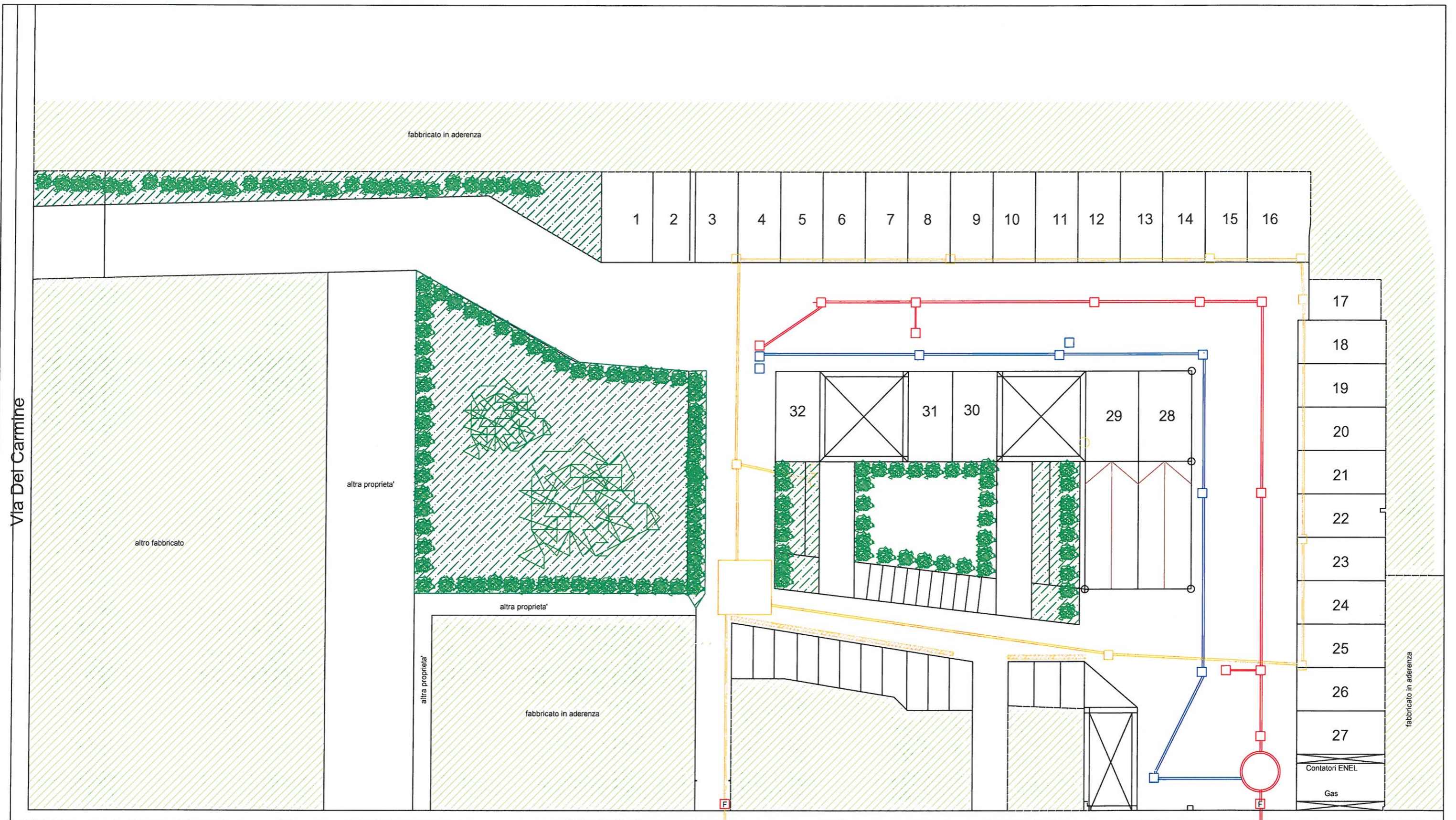
Proprietà:  
**A.D.CASA**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

STATO MODIFICATO  
 PLANIMETRIA DEI TETTI  
 DISTANZE TRA FABBRICATI

TAV.  
**16**  
 18.04.19



Via Del Carmine

fabbricato in aderenza

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

altra proprieta'

altro fabbricato

altra proprieta'

altra proprieta'

fabbricato in aderenza

fabbricato in aderenza

- pozzetti di ispezione calate acque grigie
- Canalizzazione acque grigie
- pozzetti acque nere
- canalizzazione acque nere
- pozzetti acque meteoriche
- canalizzazione acque meteoriche
- ▨ griglio
- fossa ihmoss
- cisterna acqua piovana

Alla Fognatura comunale

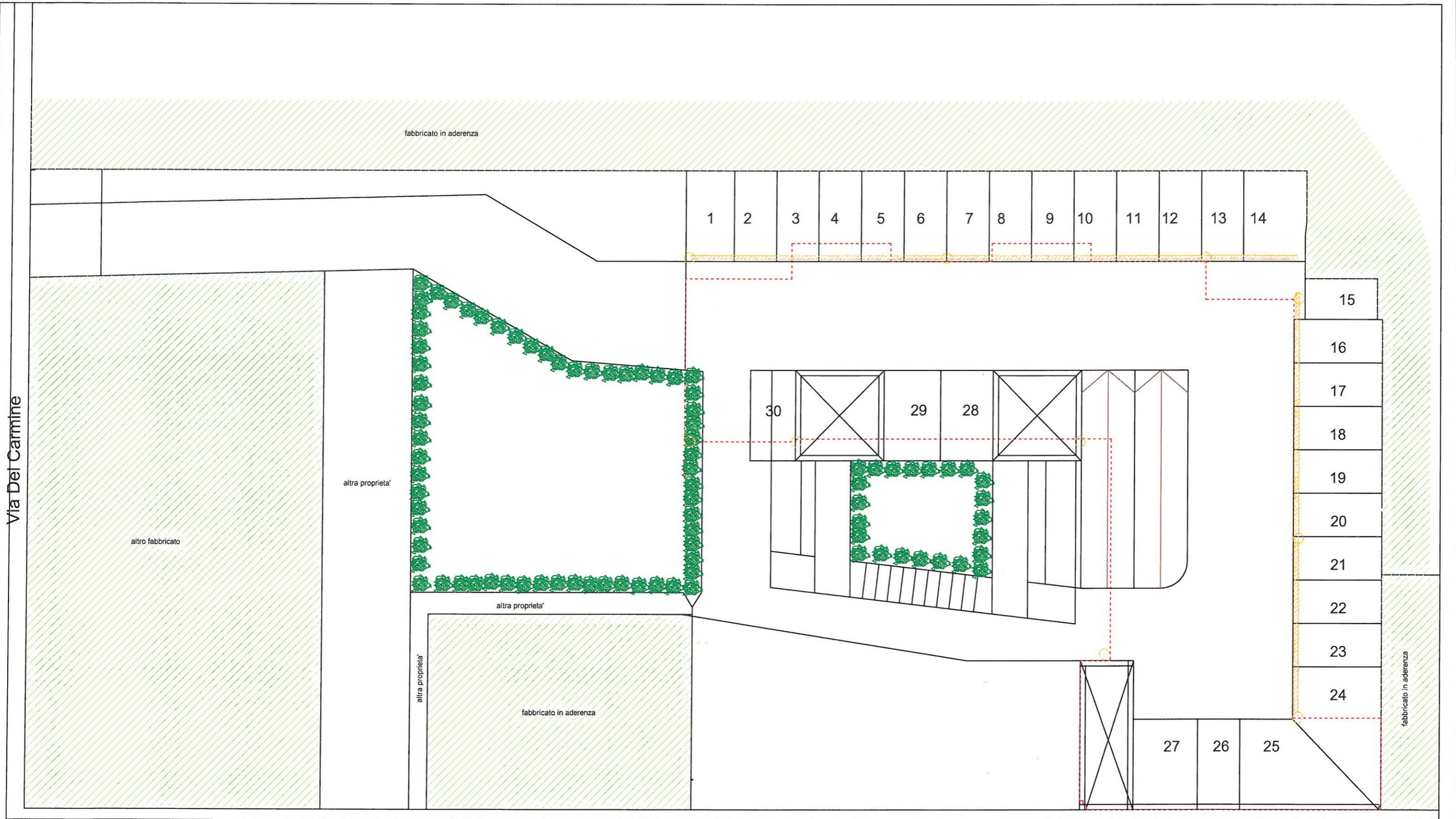
Via F. Turati

acquedotto

Alla Fognatura comunale

SCHEMA FOGNARIO  
ACQUE GRIGIE  
ACQUE NERE  
ACQUE METEORICHE  
QUOTA 0,10

Contatori ENEL  
Gas



Via Dei Carmine

Via F. Turati

posti auto n° 32 piano terra  
 posti auto n° 30 piano primo  
 posti moto n° 14  
 posti ciclo elettrica n° 10

SCHEMA FOGNARIO  
 ACQUE METEORICHE  
 QUOTA 260

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

SONTINI NICHELE il 21/06/2019 11:17:13 A.B.T.C.  
 PESCATORE PIETRO il 24/06/2019 11:02:34 A.B.T.C.  
 RICCI DANIELE il 25/06/2019 11:05:11 A.B.T.C.  
 ASSE AIUTANTE ARISTON  
 PISA

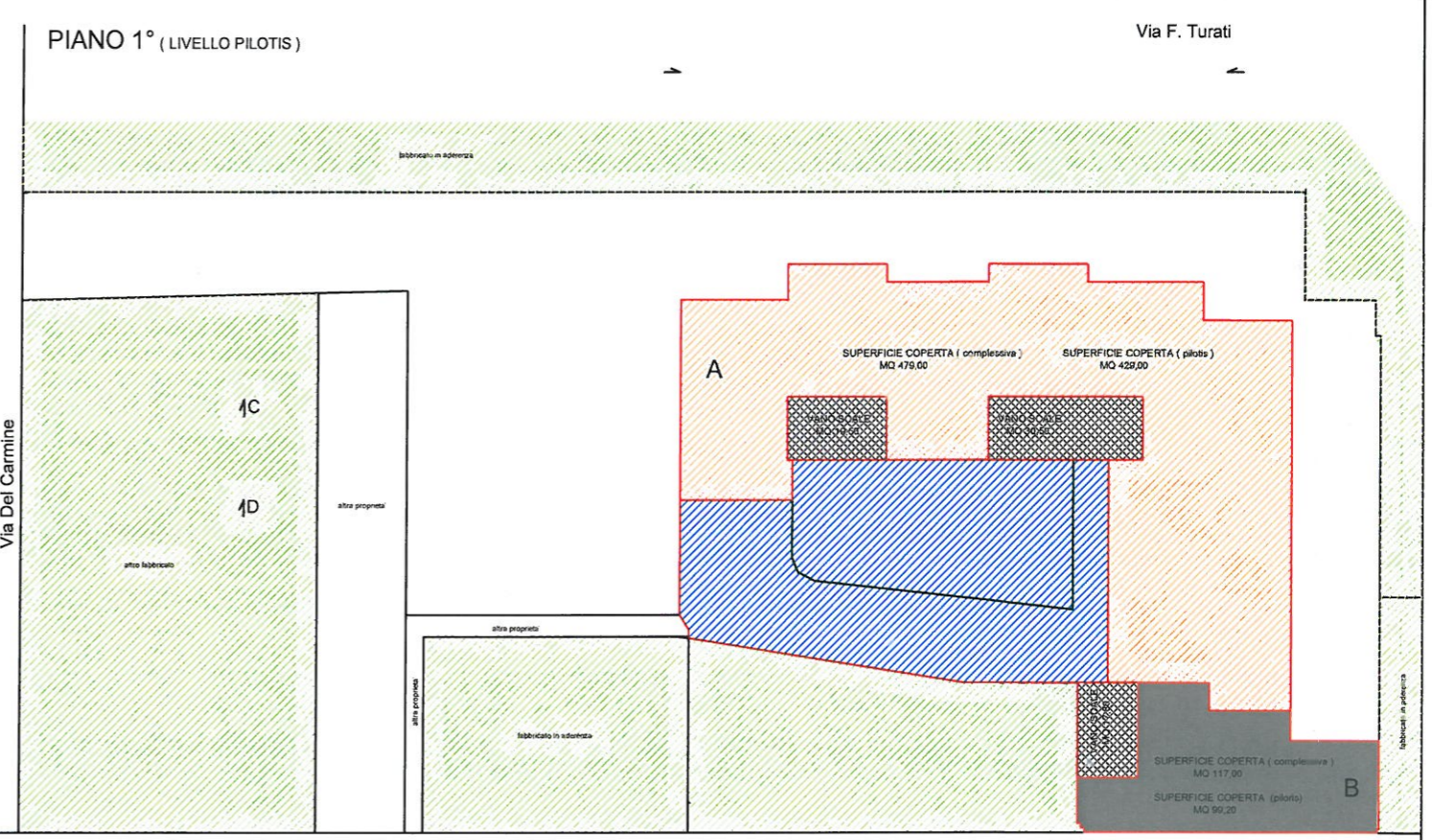
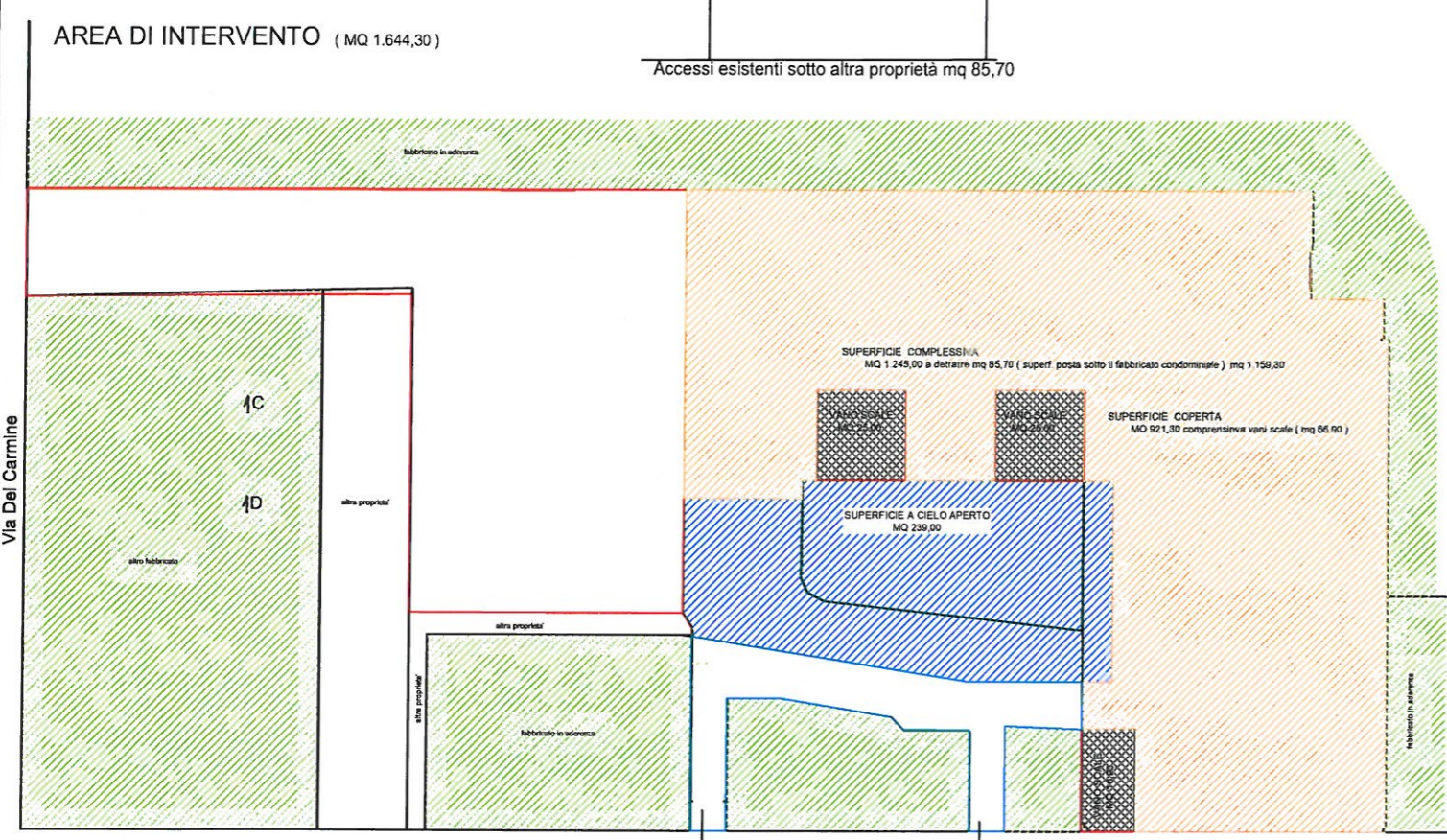
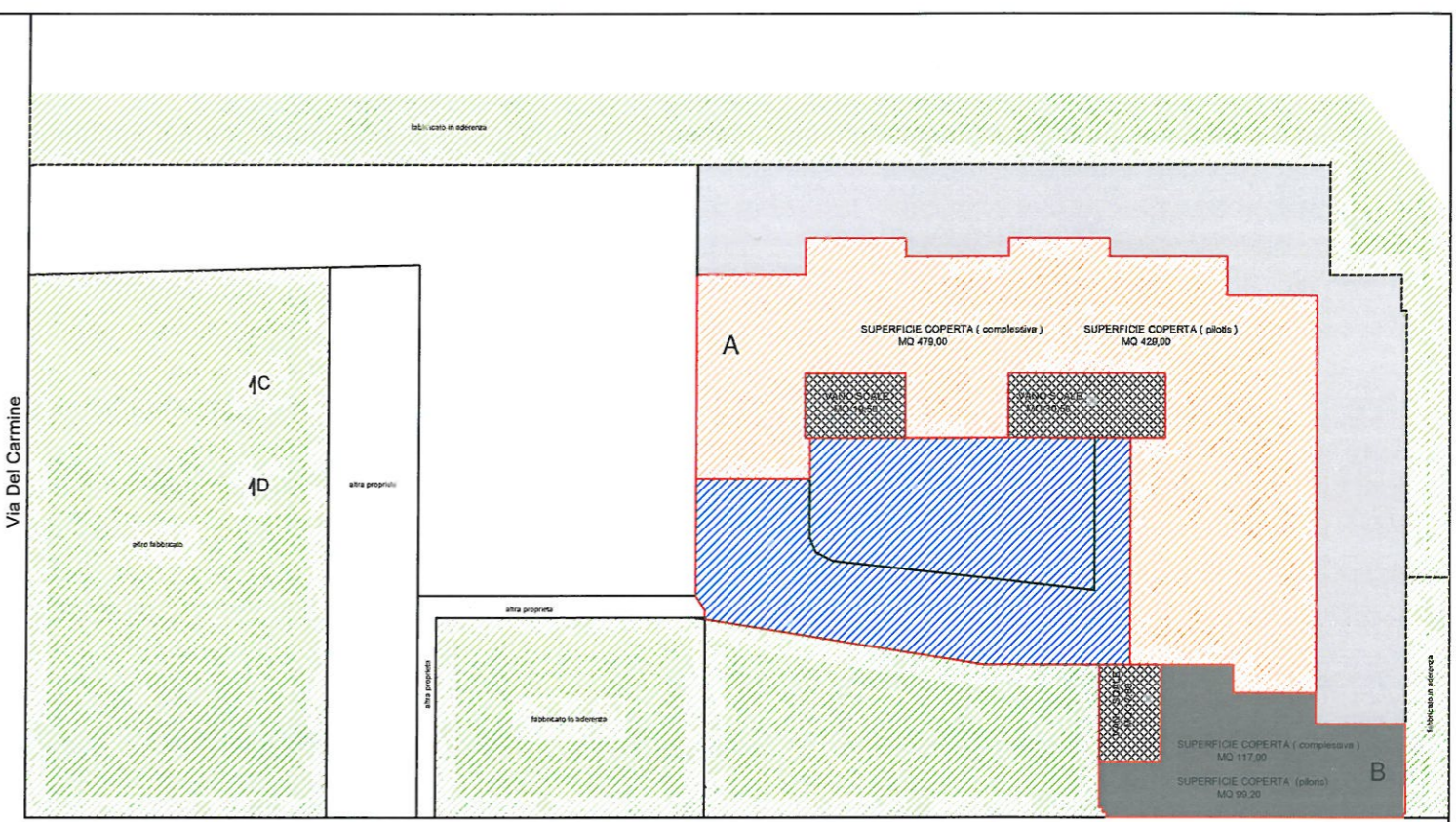
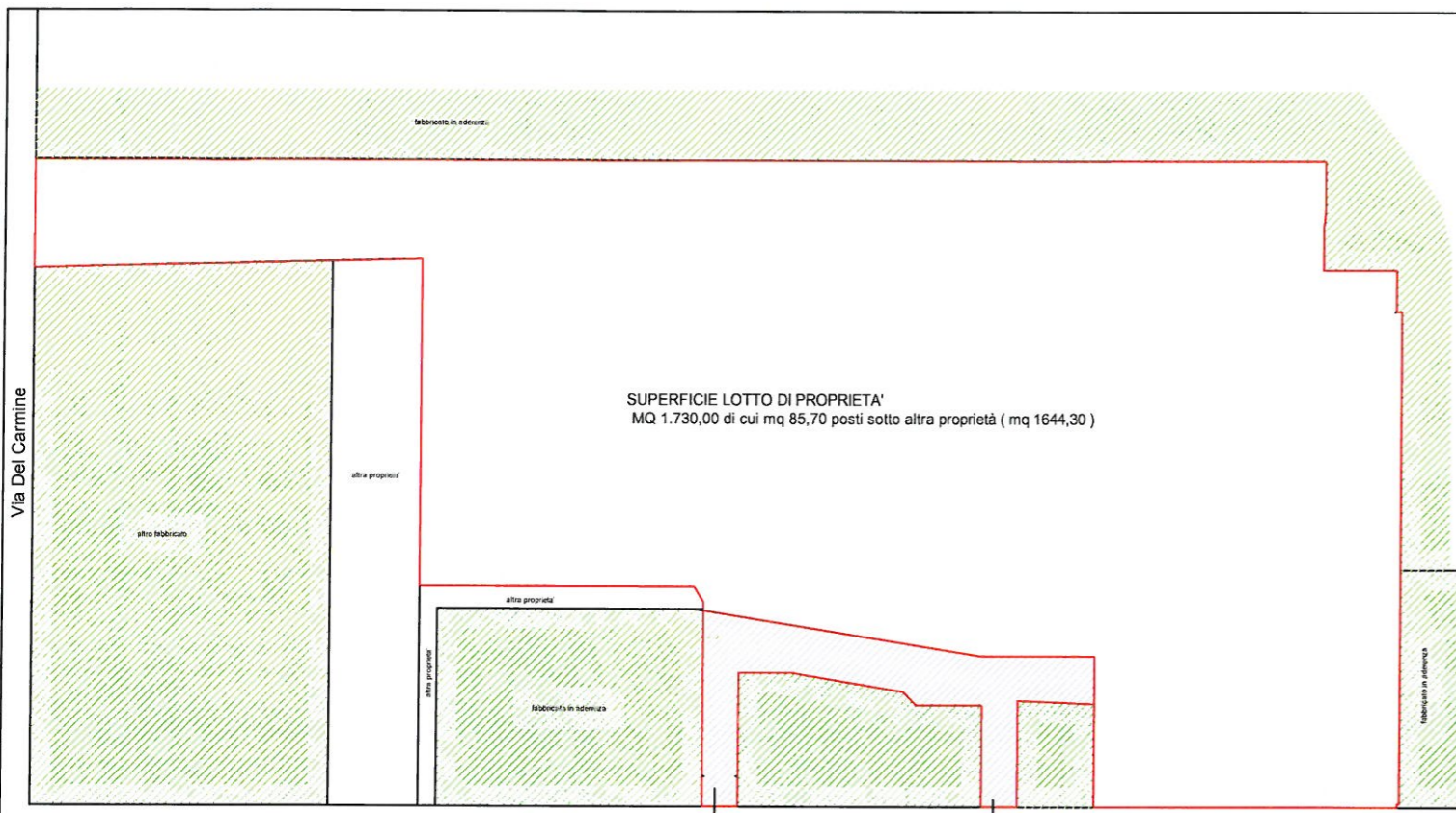
Proprietà:  
**A.D.CASA**  
 FIRENZE

Project manager  
**Silvano Bagagli**

Progettisti : Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

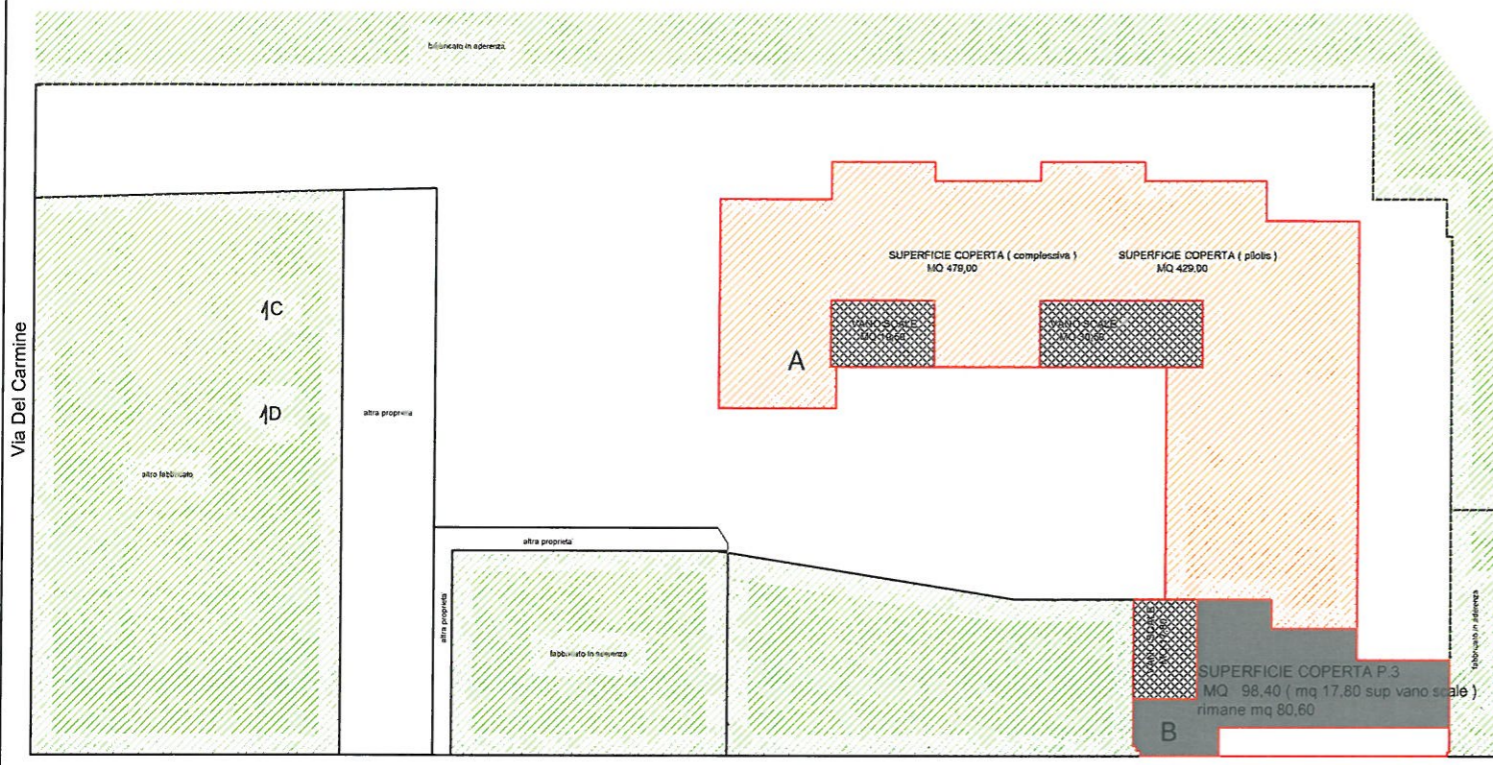
STATO MODIFICATO  
 SCHEMA FOGNARIO

TAV.  
**18**



PIANO TERRA ( DESTINAZIONE GARAGE )

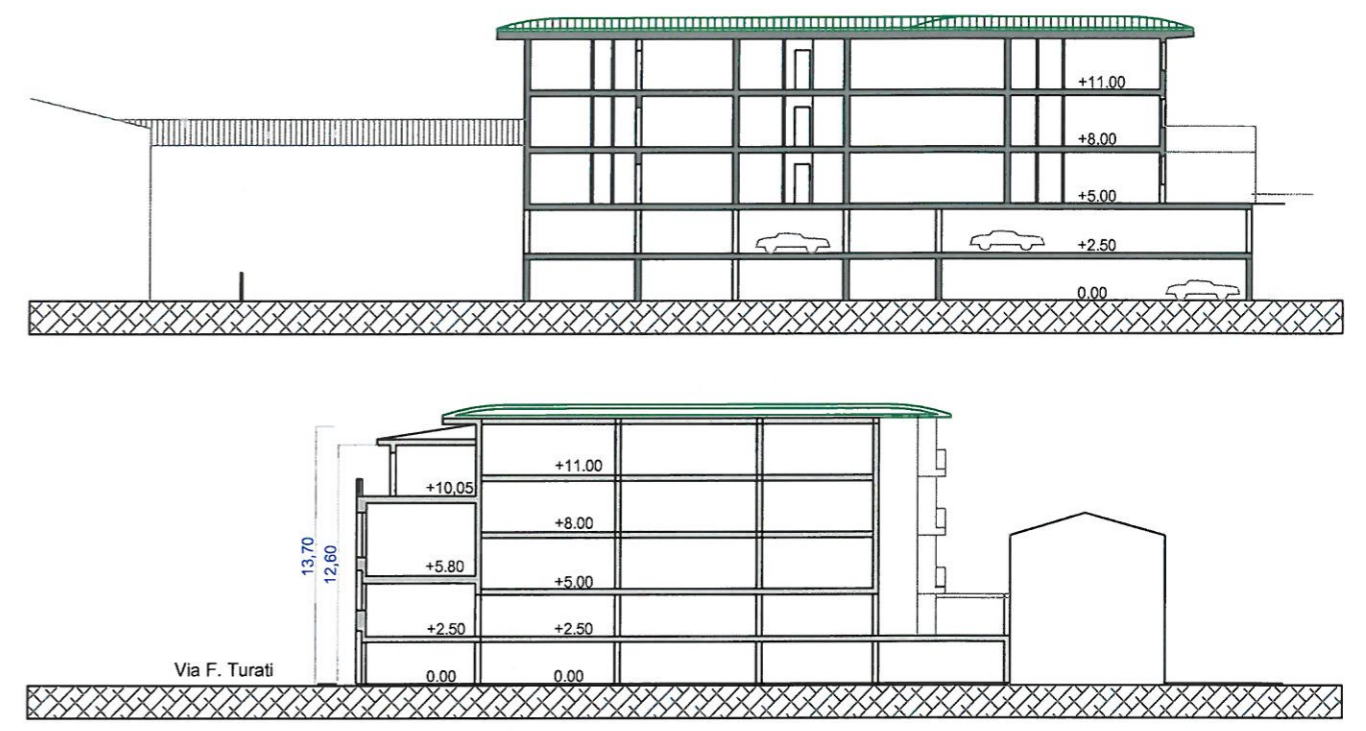
PIANO 2° e 3° ( corpo di fabbrica A ) ( N° 6 Appartamenti )  
PIANO 2° ( corpo di fabbrica B ) ( n° Appartamento 1 )



PIANO 4° ( corpo di fabbrica A ) ( N° 6 Appartamenti )  
 PIANO 3° ( corpo di fabbrica B ) ( n° Appartamento 1 )



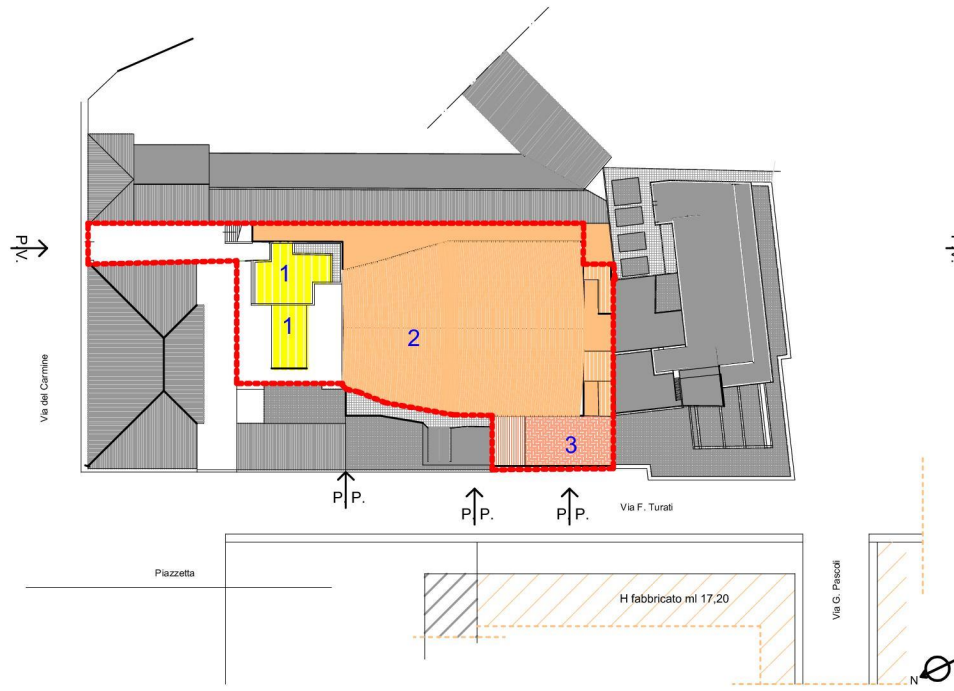
**DETERMINAZIONE SUPERFICI PERMEABILI**  
 Superficie area di intervento mq 1.644,00  
 area permeabile mq 426,00 > 1/4 di 1.644,00 ( mq 411,00 )  
 Area a verde mq 378 a verde  
 Area pavim. permeabile mq 48



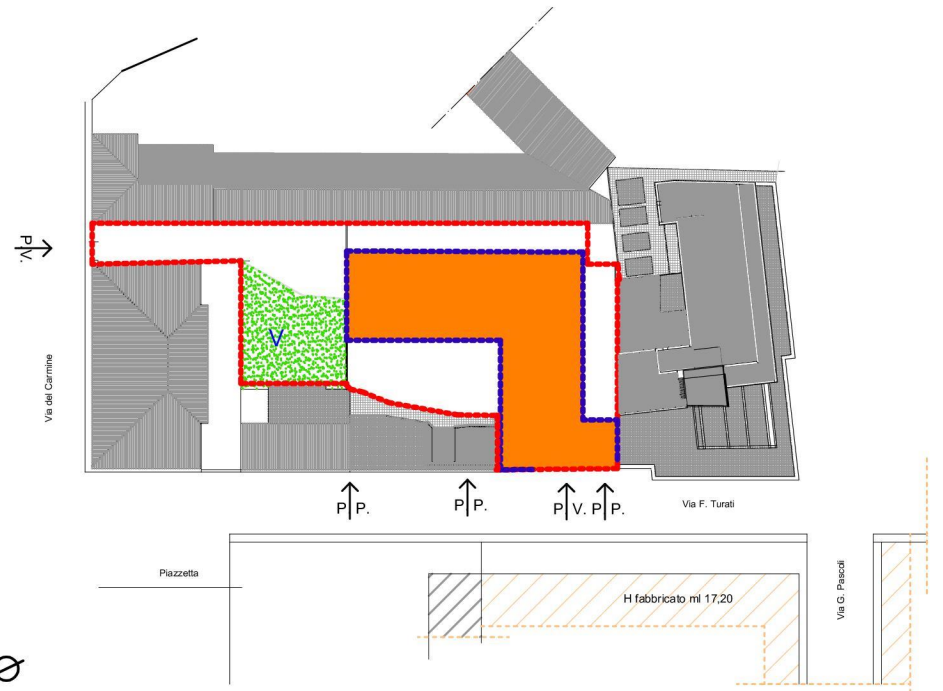
**PARAMETRI URBANISTICI ( SUPERFICI - VOLUMI )**

- 1) Superficie fondiaria di intervento mq 1.644,00 - Volume max consentito 1.644,00x 5 = 8.220,00 mc  
 Volume ( V ) Art. 23 d.p.g.r. 64/R/2013
  - 2) Piano terra ( destinato ad area di parcheggio )  
 superficie 1.245,00 - (84,70 +239) = mq 921,30  
 volume 921,30 x 2,50 = mc 2.303,25
  - 3) Piano 1° ( porticato destinato a parcheggio )  
 superficie 479,00 +117 = mq 596,00 ( pilotis )  
 di cui 19,50+ 30,50 + 17,80 = mq 67,80 ( vani scale )  
 volume (479,00 - 50,00) x 2,50 / 2 = mc 536,25  
 (117,00 - 17,80) x 3,30 / 2 = mc 163,68  
 (19,50 + 30,50) x 2,50 = mc 125,00  
 17,80 x 3,30 = mc 58,74  
 Totale = mc 883,67
  - 4) Piano 2° - 3° - 4°  
 superficie mq 479,00 corpo A ( sup vani scale mq 50,00 ) mq 429,00  
 superficie mq 117,00 corpo B ( sup vano scale mq 17,80 ) mq 99,20  
 volume 429,00 x 8,70 = mc 3.732,30  
 99,20 x 4,25 = mc 421,60  
 Totale = mc 4.153,90
  - 5) Piano 3° corpo B  
 superficie mq 98,40 ( sup vano scale mq 17,80 ) mq 80,60  
 volume 80,60 x 2,70 = mc 217,62
- Volume complessivo del corpo di fabbrica mc 7.558,44

H<sub>max</sub> 15,00



STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI RECUPERO
- 1 VOLUMI TECNICI - oggetto di demolizione senza ricostruzione
- 2 DEMOLIZIONE CON CONTESTUALE RICOSTRUZIONE
- 3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA ( con obbligo di mantenimento della facciata e possibilità di sopraelevazione al max di un piano )

P. P. Percorso Pedonale  
 P. V. Percorso Carrabile

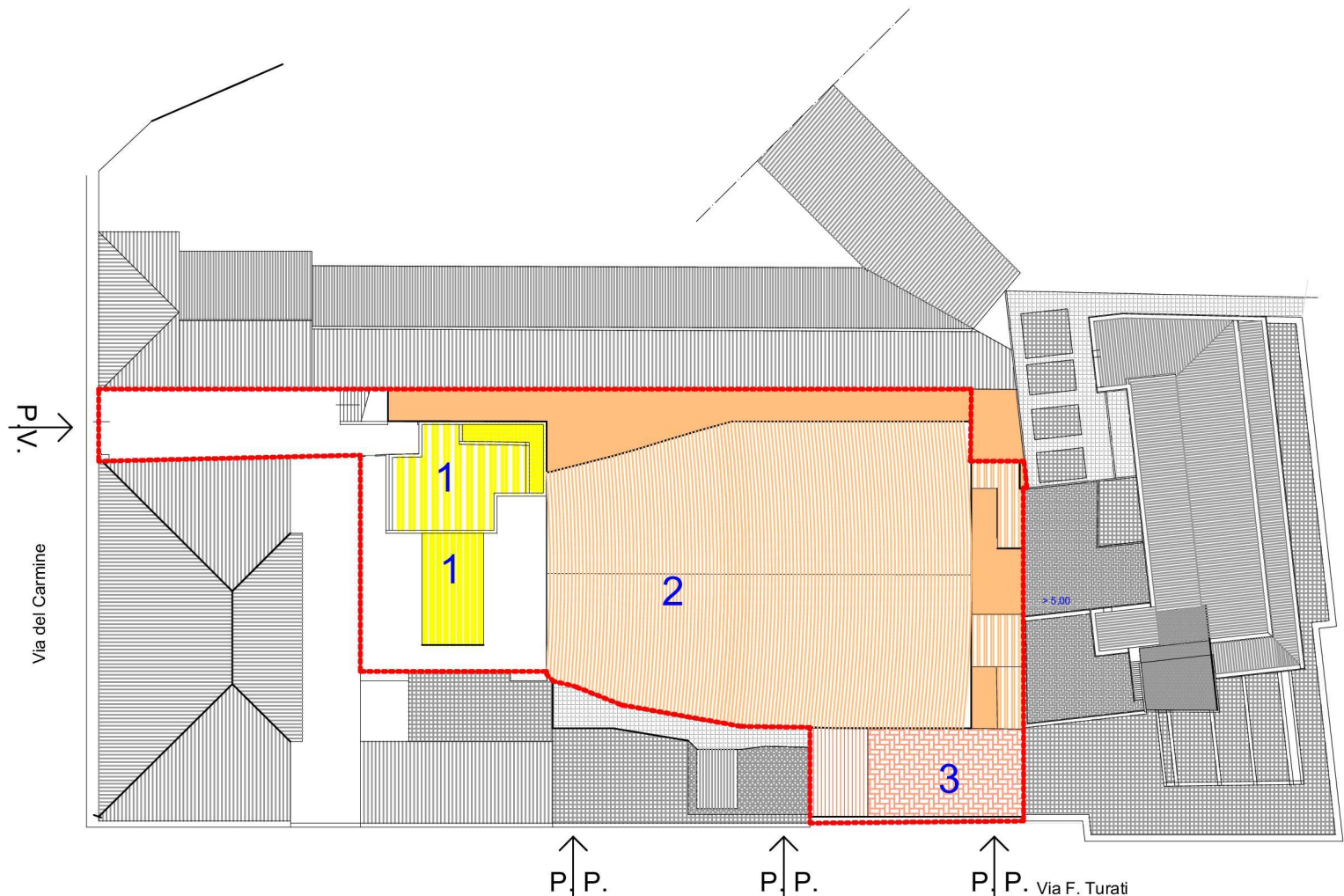
LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI RECUPERO
- Area Concentrazione Volumetrica'
- V VERDE CONDOMINIALE



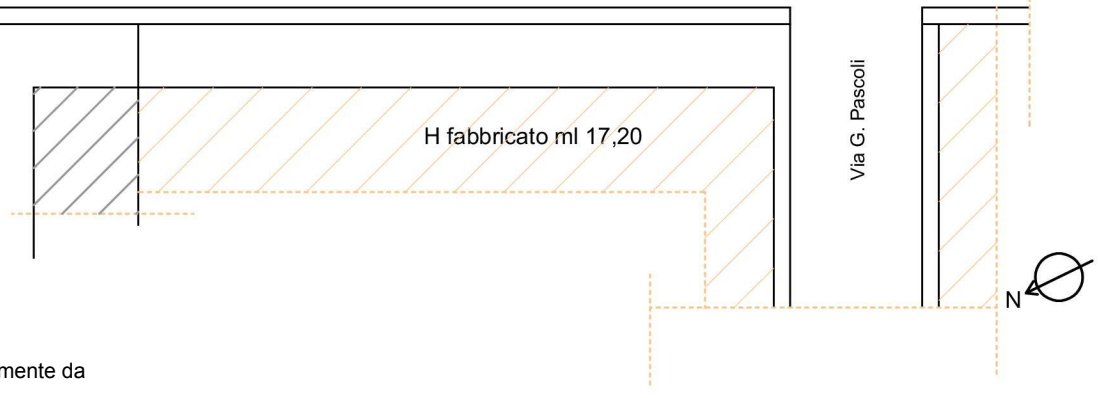
Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da  
 CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC  
 PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:02:54 UTC





# LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI RECUPERO
- 1 VOLUMI TECNICI - oggetto di demolizione senza ricostruzione
- 2 DEMOLIZIONE CON CONTESTUALE RICOSTRUZIONE
- 3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA con obbligo di mantenimento della facciata e possibilità di sovrelevazione al max di un piano )



**P.P.** Percorso Pedonale

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da  
 CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC  
 PISCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:02:54 UTC

RICCI DAISY il 10/06/2019 10:58:04 UTC a sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.  
 Delibera: 2019/796 del 20/06/2019  
 AREA EX CINEMA ARISTON  
 PISA

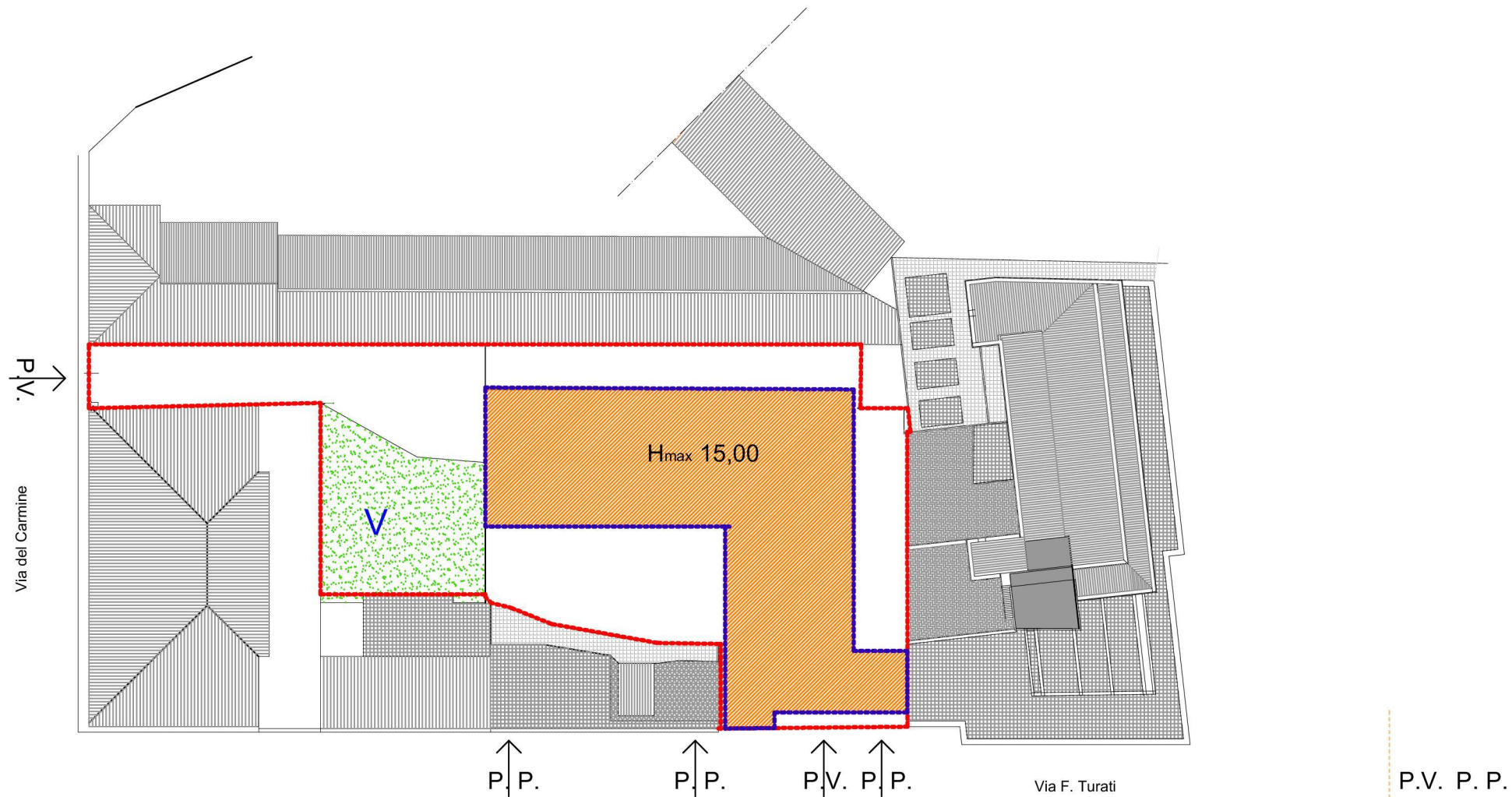
Proprietà:  
 A.D.CASA s.r.l  
 FIRENZE

Project manager  
 Silvano Bagagli

Progettisti: Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

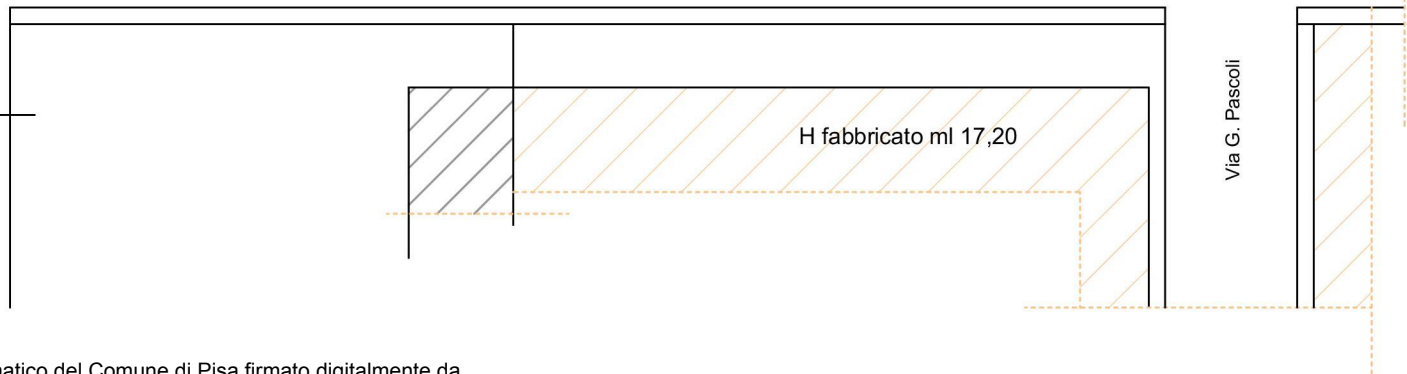
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI  
 URBANISTICHE - STATO ATTUALE

TAV.  
**21/a**  
 18-04-2019



# LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI RECUPERO
- - - - - Area Concentrazione Volumetrica'
- V VERDE CONDOMINIALE



**P.P.** Percorso Pedonale  
 Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da  
 CONTI MICHELE il 21/06/2019 11:17:13 UTC  
 PESCATORE PIETRO il 21/06/2019 11:02:54 UTC  
 RICCI DAISY il 10/06/2019 10:58:04 UTC a sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i.  
 Delibera: 2019/796 del 20/06/2019  
 "AREA EX CINEMA ARISTON"  
 PISA

Proprieta.  
 A.D.CASA s.r.l  
 FIRENZE

Project manager  
 Silvano Bagagli

Progettisti: Arch. Massimo Martini Arch. Alfredo Signorini  
 Collaboratori: Arch. Nicola Tenerani Geom. Daniele Salvini

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI  
 URBANISTICHE - PROGETTO

TAV.  
**21/b**  
 18-04-2019