

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

PIANO ATTUATIVO PER LA ZONA IDENTIFICATA DAL R.U.C. DI SAN CASCIANO V.P. COME "ARTU 7"

Ubicazione: Via Kennedy, San Casciano Val di Pesa

Intestatario: Immobiliare Val di Pesa di Boretti Paolo & C. s.a.s. Legale Rap.: Sig. Boretti Paolo
 Progettisti: Ing. Fabio Corsinovi
 Geom. Massimiliano Malanchi

Collaboratori: Arch. Francesca Bacci
 Geom. Irene Faggioli

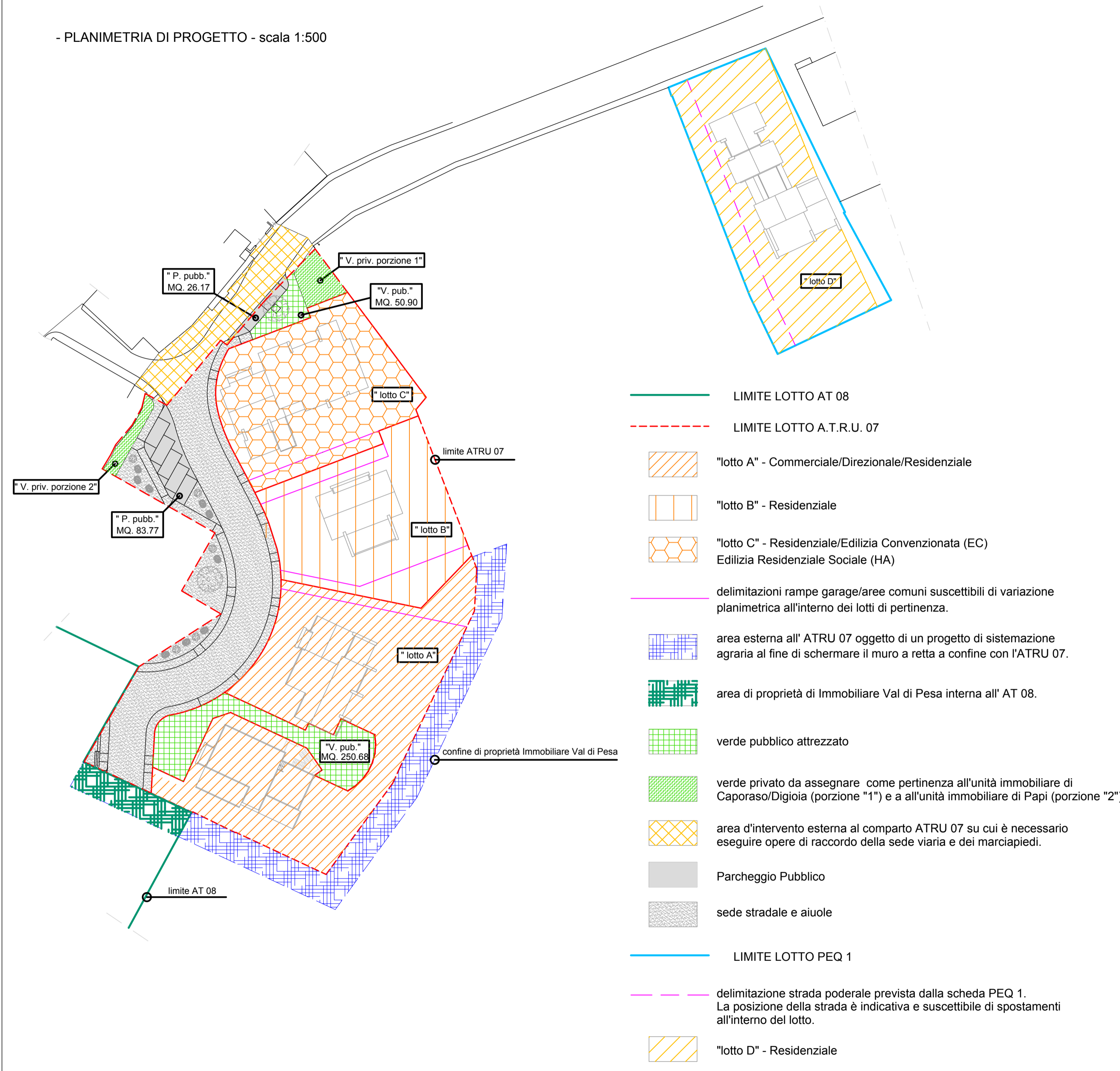
TAV. 9 SCHEMA DELLE PROPRIETA' E VERIFICHE URBANISTICHE

Data: 21/12/2018
 Scala 1:500
 Scala 1:1000

TAVOLA SOSTITUTIVA in adeguamento alla VAR. di cui alla DELIBERA n° 54 del 27/09/18

STUDIO MALANCHI e FAGGIOLI ASSOCIATI di Massimiliano Malanchi e Irene Faggioli
 Via 2 Giugno n° 28, località Cerbaia V.P. -FI- Tel. 055/825293 Fax 055/8259849

- PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:500



Verifica degli standards urbanistici - DM 1444/68 di cui l'art. 7- punto 17 delle NTA del P.S.

- SCHEDA ATRU 07 -		- AREA DI ATTERRAGGIO PEQ 1 -	
Calcolo degli abitanti equivalenti - RESIDENZIALE -			
S.U.L. a destinazione residenziale	1100 mq	S.U.L. a destinazione residenziale	300 mq
Abitanti equivalenti (SUL/35 mq.)	(1100 mq / 35 mq) = 31,43 a.e.	Abitanti equivalenti (SUL/35 mq.)	(300 mq / 35 mq) = 8,57 a.e.
Verifica delle superfici minime a standards di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 - RESIDENZIALE -			
art. 3 "punto a" - per l'istruzione (4,5 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 4,5 mq) = 141,44 mq.	art. 3 "punto a" - per l'istruzione (4,5 mq/a.e.)	(8,57 a.e. x 4,5 mq) = 38,57 mq.
art. 3 "punto b" - attrezzature comuni (2,00 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 2,00 mq) = 62,87 mq.	art. 3 "punto b" - attrezzature comuni (2,00 mq/a.e.)	(8,57 a.e. x 2,00 mq) = 17,14 mq.
art. 3 - "punto c" - spazi pubblici e verde (9,00 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 9,00 mq) = 282,87 mq.	art. 3 - "punto c" - spazi pubblici e verde (9,00 mq/a.e.)	(8,57 a.e. x 9,00 mq) = 77,13 mq.
art. 3 - "punto d" - parcheggi pubblici (2,50 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 2,50 mq) = 78,58 mq.	art. 3 - "punto d" - parcheggi pubblici (2,50 mq/a.e.)	(8,57 a.e. x 2,50 mq) = 21,42 mq.
Calcolo degli abitanti equivalenti - COMMERCIALE/DIREZIONALE -			
S.U.L. a destinazione commerciale e direzionale	200 mq + 200 mq = 400 mq		
Standards (80% S.U.L.)	400 mq x 80% = 320 mq	Parcheggi Verde 320 mq / 2 = 160 mq	
Totale superfici minime standards - ATRU 07 -			
art. 3 "punto a" - per l'istruzione (4,5 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 4,5 mq) = 141,44 mq.	art. 3 "punto a" - per l'istruzione (4,5 mq/a.e.)	
art. 3 "punto b" - attrezzature comuni (2,00 mq/a.e.)	(31,43 a.e. x 2,00 mq) = 62,87 mq.	art. 3 "punto b" - attrezzature comuni (2,00 mq/a.e.)	
art. 3 - "punto c" - spazi pubblici e verde (9,00 mq/a.e.)	282,87 mq + 160,00 = 442,87 mq.	art. 3 - "punto c" - spazi pubblici e verde (9,00 mq/a.e.)	
art. 3 - "punto d" - parcheggi pubblici (2,50 mq/a.e.)	78,58 mq + 160,00 = 238,58 mq.	art. 3 - "punto d" - parcheggi pubblici (2,50 mq/a.e.)	
TOTALE COMPLESSIVO superfici minime standards - ATRU 07 + PEQ 1 -			
art. 3 "punto a" - per l'istruzione (4,5 mq/a.e.)		141,44 mq + 38,57 = 180,01 mq.	
art. 3 "punto b" - attrezzature comuni (2,00 mq/a.e.)		62,87 mq + 17,14 = 80,01 mq.	
art. 3 - "punto c" - spazi pubblici e verde (9,00 mq/a.e.)		442,87 mq + 77,13 = 519,80 mq.	
art. 3 - "punto d" - parcheggi pubblici (2,50 mq/a.e.)		238,58 mq + 21,42 = 260,00 mq. di cui 160,00 mq. per commerciale/Direzionale	

RIEPILOGO VERIFICHE - DM 1444/68 di cui l'art. 7- punto 17 delle NTA del P.S.

Standards urbanistici di progetto	
Parcheggio pubblico	83,77+26,17=109,94 mq
Parcheggio pubblico per Commerciale/Direzionale reperito in area privata	160,00 mq reperiti all'interno del "lotto A"
Verde pubblico	250,68+50,90= 301,58 mq
	totale parcheggi 160,00+109,94 = 269,94 mq > 260,00 mq
	< di 519,80 mq.

CALCOLO S.U.L. IN DECOLLO

Previsioni di Piano - ATRU 07 -	
Sup. Territoriale	4554,78 mq.
S.U.L. totale	1.500,00 mq.

Calcolo Volume Virtuale di piano degli edifici

Tipologia	S.U.L.	H. convenzionale	VOLUME
residenziale	1.100,00 mq.	2,70 mt.	2.970,00 mc.
commerciale di vicinato	200,00 mq.	3,00 mt.	600,00 mc.
direzionale di servizio	200,00 mq.	3,00 mt.	600,00 mc.
TOTALE	1.500,00 mq.		4.170,00 mc.

Calcolo VOLUME VIRTUALE disponibile

Descrizione	VOLUME
VOLUME di piano previsto	4.170,00 mc.
VOLUME Legittimo (vedi Tav. n° 3/a)	6.006,89 mc.
VOLUME residuo	6.006,89 mc. - 4.170,00 mc. = 1.839,89 mc.

Calcolo S.U.L. in DECOLLO:

Descrizione	M.C.	H. di calcolo	S.U.L. da destinare a E.R.S. di cui il 50% per E.C. ed il 50% per H.S.
VOLUME residuo	1.839,89 mc.	2,70 mt.	1.839,89/2,70 = 680,33 mq.

della SUL disponibile non verrà utilizzata solo una parte di mq. 300,00.

CALCOLO S.U.L. EDILIZIA SOCIALE

Calcolo Edilizia Residenziale Sociale - ATRU 07 -	
S.u.l residenziale realizzabile	1100,00 mq.
art. 11, punto 2, comma a	10% di E.C. della Sul con tolleranza del 3%
S.U.L. da destinare a Edilizia Convenzionata	1.100,00 mq x 10% = 110,00 mq tolleranza - 3% = 106,70 mq. sul minima
S.u.l in decollo E.R.P.	300,00 mq.
art. 11, punto 2, comma b	50% di E.C. e 50% di H.S. della Sul con tolleranza del 5%
S.U.L. da destinare a Edilizia Convenzionata (E.C.)	300,00 mq./2 = 150,00 mq tolleranza - 5% = 142,50 mq. sul minima
S.U.L. da destinare a Edilizia Sociale (H.C.)	300,00 mq./2 = 150,00 mq tolleranza - 5% = 142,50 mq. sul minima

RIEPILOGO EDILIZIA SOCIALE

S.U.L. da destinare a Edilizia Convenzionata (E.C.)	110,00 mq. + 150,00 = 260,00 mq
S.U.L. da destinare a Edilizia Sociale (H.C.)	150,00 mq.

DISTRIBUZIONE LOTTI

ATRU 07		S.U.L. Ed. Res.le (vedi nota ***)		S.U.L. Edil. C.	S.U.L. H.Soc.	S.U.L. Comm.le	S.U.L. Dir.le	Sup. Coperta (vedi nota ***)	Sup. Coperta max aumentata del 30%
Descrizione	Sup. Lotto								
LOTTO A	1.458,36 mq.	345,82 mq.	---	---	---	200,00 mq.	200,00 mq.	479,21 mq.	496,85 mq.
LOTTO B	801,94 mq.	253,25 mq.	---	---	---	---	---	135,23 mq.	164,89 mq.
LOTTO C	804,55 mq.	52,77 mq.	269,73 mq. > 260,00 mq.	158,68 mq. > 150,00 mq.	---	---	---	309,04 mq.	313,26 mq.
TOTALI mq.	3.064,85		SUL Resid. 1.080,25 mq.			200,00 mq.	200,00 mq.	923,48 mq.	975,00 mq.
VERIFICHE DI PIANO			SUL Residenziale 1.100,00 mq.			200,00 mq.	200,00 mq.	750,00 mq., fino a un max di 750,00+30%=975,00 mq.	

NOTE: la S.U.L. e la Sup. Coperta possono subire variazioni all'interno dei singoli lotti, fino ad un massimo del 20% in più o in meno rispetto a quanto indicato in tabella, a condizione che siano rispettati i limiti massimi previsti dal Piano per l'intera scheda.

PEQ 1	
Descrizione	Sup. Lotto
LOTTO D	961,60 mq.
S.U.L. Ed. Res.le	299,79 mq.
Sup. Coperta	238,77 mq.
VERIFICHE DI PIANO	300,00 mq., non indicata

- ESTRATTO DI MAPPA - scala 1:1000 - SCHEMA DELLE PROPRIETA'

