

PROGETTO UNITARIO

COMUNE DI SCANDICCI
PROVINCIA DI FIRENZE

Area di Riqualificazione RQ 08 d
Via dell'Orto - Badia a Settimo

PROGETTO:
Arch. Daniele Nocentini

COLLABORATORI:
Geom. Paolo Nistri
Geom. Bruno Lepore

ELABORAZIONI GRAFICHE TRIDIMENSIONALI:
Ing. Emanuele Carrai

INDAGINI GEOLOGICHE:
Geol. Nicoletta Mirco

RILIEVO TOPOGRAFICO:
Geom. Romano Fini

PROPRIETA':
Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.

Indice

Introduzione	1
Relazione Tecnica	2
Perimetrazione dell'Area Oggetto di Intervento	4
Individuazione Catastale	5
Rilievo dello Stato dei Luoghi	6
Documentazione Fotografica	7
Inquadramento Urbanistico	9
Planivolumetrico su Foto Aerea	15
Sovrapposizione del progetto su Mappa Catastale	16
Prefigurazioni di Progetto	17
Quote Altimetriche dello Stato di Progetto	22
Abaco dei Materiali	23
Elaborazioni Grafiche Tridimensionali	25
Volume Legittimo	27
S.E. e Verifica del Volume Ricostruibile	28
Superficie Fondiaria	36
Superficie Utile	37
Superficie Permeabile	40
Dotazione di Parcheggi per la Sosta Stanziale	41
Superficie Coperta	42
Elementi Prescrittivi	43
Schema ind. dei Servizi di Rete	44
Schema ind. delle Opere di Urbanizzazione	45
Regime Giuridico dei Suoli	46
Sezioni Ambientali	47
Aspetti Ambientali	48

L'area di Riqualficazione RQ 08d interessa una porzione di terreno situata in prossimità del confine abitato di Badia a Settimo, all'intersezione tra Via dell'Orto e Via di San Colombano. Le due arterie principali costituiscono anche l'unica possibile penetrazione al lotto che risulta, per il restante perimetro, confinato tra le proprietà adiacenti.

L'area limitrofa è costituita principalmente da tessuti di recente costruzione, in cui prevale la tipologia della casa *in linea* ad eccezione di alcuni edifici *multipiano* seppur di modeste dimensioni. I fronti - strada presentano continue disarticolazioni tipologiche ed arretramenti, occupati da piccole porzioni di verde privato, che non consentono di individuare un preciso allineamento dell'edificato.

L'area oggetto di intervento era occupata fino a poco tempo fa, da un edificio industriale, un tempo adibito a filanda e ormai in disuso, che costituiva un forte elemento di degrado per il paesaggio circostante. Questione di particolare rilevanza essendo in stretto rapporto dialogico con la vicina *Abbazia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo*, considerata uno dei più importanti insediamenti benedettini della Toscana.



VECCHIA FILANDA DI BADIA A SETTIMO



ABBAZIA DI SAN LORENZO E SAN SALVATORE A SETTIMO

Il presente Piano è stato elaborato tenendoconto delle verifiche di coerenza con gli strumenti di Pianificazione Urbanistica.

UBICAZIONE:

Complesso posto in Scandicci (FI) località Badia a Settimo in Angolo fra la Via dell' Orto e la Via San Colombano con accesso direttamente dalla via dell' Orto o a mezzo di ampio resede dalla Via di San Colombano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Al C.T. i beni risultano così rappresentati :

Foglio di mappa 2
Particelle 540, 542, 543, 651, 708

PARAMETRI URBANISTICI:

Secondo il Piano Operativo del Comune di Scandicci ai sensi della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 10/07/2018 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10 aprile 2019 la zona ove ricade l'edificio risulta essere classificata:

- Liv. A: Aree RQ - Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali - art.4
- Liv. C:
art. 106 classe 13 edifici produttivi o specialistici privi di interesse morfologico o architettonico
art. 108 classe 15 edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo

art. 109 Vs volumi secondari

art. 110 TL Edifici e manufatti a trasformabilità limitata

POSIZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente non è stato oggetto di altri interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli amministrativi ad eccezione:

- Nulla Osta n. 659 rilasciato in data 04 Luglio 1951

- Nulla Osta n. 2242 rilasciato in data 28 ottobre 1960
- Nulla Osta n. 4203 rilasciato in data 28 novembre 1967 a seguito di Nulla Osta n. 547 rilasciato dalla Soprintendenza

- Concessione Edilizia n. 1768 del 10 Luglio 1985 rilasciata per il frazionamento del fabbricato in sei unità con destinazione produttiva, cui ha fatto seguito Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 1920 del 25 febbraio 1987

- Concessioni Edilizie in sanatoria Legge 477/85 protocollo pratica 697/1986 portanti i nn. 4697, 4698, 4699, 4700, 4701 e 4702 rilasciate in data 15 settembre 1999 per la realizzazione abusiva di due tettoie e tre box in lamiera ad uso garage

- Pratica ex art. 26 citata legge del 21 febbraio 1991 n. 154
- S.C.I.A. n. 24043 del 16 maggio 2019 per la demolizione dei manufatti

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI:

L'area oggetto dell'intervento riguarda una zona centrale della frazione di Badia a Settimo servita da mezzi pubblici e negozi di vicinato, circondata da fabbricati residenziali ed immersa nel verde. Il fronte su Via dell'Orto prospetta su una serie di edifici in linea a due piani fuori terra che chiudono la visuale verso l'Abbazia, mentre le aree limitrofe sono costellate da edifici multipiano, seppur di modeste dimensioni, che creano sui fronti strada continue disarticolazioni tipologiche e geometriche.

Prima della recente demolizione, sull'area insistevano una serie di capannoni (costituenti un unico polo produttivo) ma suddivisi in sei unità adiacenti fra loro ed oramai da tempo dismesse con destinazione produttiva, realizzati con struttura portante in cemento armato e copertura a volte il latero cemento.

Sul lotto si trovavano anche alcuni manufatti di varia natura e materiale costituenti locali accessori. L'intera area compreso il sedime degli edifici ricopre una superficie di mq. 6.600 circa mentre i vari edifici hanno una superficie utile lorda pari a mq. 2.076,01 ed un volume pari a mc. 8.935,93

(così come riportato da Prizia Giurata redatta dal Geom. Paolo Nistri).

BATTENTE IDRAULICO:

La lama d'acqua attesa, come indicato nella Carta dei battenti e nella scheda del RUC, per eventi con tempo di ritorno duecentennale, è oltre mt 2,40 , a cui va aggiunto un franco idraulico di cm 50, per battenti superiori a cm 100. La quota di sicurezza idraulica è pertanto posta a mt 2,90 dal p.c. L'intervento, dunque, verrà realizzato su pilotis fino alla quota di massimo battente, evitando modifiche morfologiche del terreno e garantendo la trasparenza all'acqua. In questo modo non verranno aggravate le condizioni di rischio delle aree limitrofe.

Le condizioni progettuali sono migliorative rispetto all'esistente in quanto il volume che sarà sottratto all'esonazione è minore di quello allo stato precedente.

Il tutto come meglio descritto nella relazione Geologica allegata.

SUPERFICIE PERMEABILE:

Il calcolo della superficie permeabile è stato eseguito sulla superficie territoriale effettiva, escludendo tutte le aree pubbliche e/o di uso pubblico, le corsie e gli spazi di manovra.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE:

Considerato che l'area di intervento ricade in classe di pericolosità elevata (I3), corrispondente alle aree con pericolosità di alluvione media (P2) de vigente PGRA, la dotazione di parcheggi di sosta stanziale è stata reperita secondo le disposizioni della L 22/89 e s.m.i.

Si prevede la realizzazione di 4 posti auto coperti per disabili, opportunamente segnalati e posti in adiacenza ai percorsi pedonali direttamente connessi ed agli ingressi degli edifici residenziali.

Gli spazi per la sosta delle biciclette sono stati dimensionati soddisfacendo ampiamente il requisito minimo di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per la sosta stanziale. In particolare:

posti auto per la sosta stanziale	49
n. posti biciclette necessari	
(49 : 4) = 12,25 → 13	
n. posti biciclette di progetto	16

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la Sosta Stanziale. In particolare:

alberature necessarie	
1*729,10 : 80 = 21,61 = 22	

Il progetto prevede la messa a dimora di un numero complessivo di 36 alberature, di cui 22 ombreggianti le aree di parcheggio.

Il tutto come meglio descritto a pag. 41

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento privato consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico e verde di corredo all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, e di un marciapiede ed una piccola porzione di sede stradale esterne al perimetro della medesima. Gli impianti di illuminazione correlati, saranno progettati e realizzati in conformità con le vigenti norme di legge e regolamentari in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

La progettazione e realizzazione di tali opere è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO:

L'area di riqualificazione RQ08d ha una Superficie Territoriale di circa MQ 6.600 di cui circa MQ 1.127 circa, sarà destinato a parcheggio pubblico con verde di corredo.

La tipologia edilizia proposta sui fronti strada è quella della casa in linea, che soddisfa la richiesta di realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento. La copertura a falde inclinate, richiama quella degli edifici limitrofi esistenti, legati al tessuto urbano storicizzato, e mantiene lungo i fronti strada un'altezza inferiore a mt 7,50 così come prescritto dal Piano Operativo. La separazione del fronte in due edifici apre un accesso carrabile all'interno del lotto dove trova posto un'area di parcheggio esclusiva. Gli edifici residenziali interni al lotto di intervento, ripropongono invece la tipologia dell'edificio a torre con copertura piana, ma sempre di modesta entità.

Funzionalità, estetica, sostenibilità e armonia rispetto al contesto, rappresentano i principali criteri secondo i quali il nuovo complesso di edifici è stato studiato. Grazie alla flessibilità del progetto, gli edifici stabiliscono un dialogo attivo con il tessuto urbano nel quale si vanno ad inserire e sono capaci di instaurare intense relazioni con l'ambiente circostante - sia esso inteso in senso urbano, sociale o semplicemente naturale - dichiarando apertamente una certa attenzione verso tematiche come la sostenibilità ambientale e sociale, l'ottimizzazione delle risorse e la ricerca di nuove modalità di abitare.

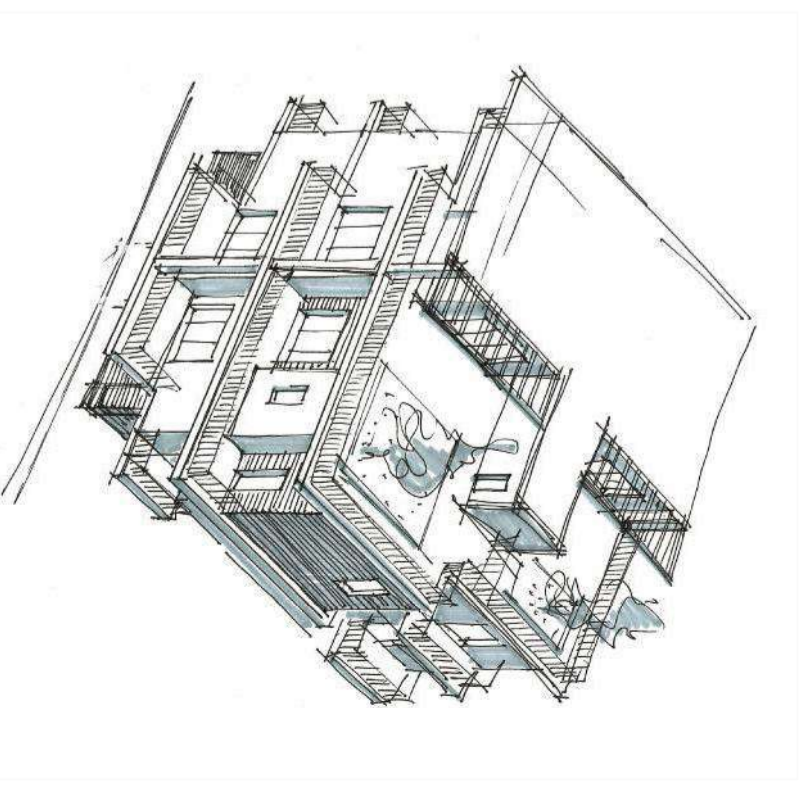
Il nuovo complesso residenziale è stato studiato nelle forme e nei volumi per inquadrare al meglio le viste, seguendo geometrie ed assi prospettici tali da permettere una buona integrazione con il contesto. A sua volta, su ciascun fronte si formano angoli che frantumano, dinamizzano e frammentano i prospetti, nell'alternanza di pieni e vuoti.

L'edificio prevede una serie di accorgimenti e soluzioni progettuali volte a ridurre il consumo energetico ed aumentare il comfort abitativo. L'intero sistema di oggetti, schermature e frangisole scorrevoli, è stato opportunamente studiato per ridurre l'eccessivo irraggiamento solare nella stagione estiva, mentre durante il periodo invernale, l'altezza

del loggiato consente ai raggi solari, aventi maggior inclinazione incidente, di raggiungere anche gli ambienti più interni.

L'intervento cerca di inserirsi nel contesto locale in modo deciso, ma senza introdurre un nuovo linguaggio formale estraneo, dando forma ad un'architettura che presenta una forte personalità legata a codici formali condivisi di semplicità e linearità in cui lo spazio è definito da setti opachi e superfici vetrate, e dall'equilibrato gioco di alternanze tra pieni e vuoti, scoprendo viste verso l'esterno. Gli interni sono dunque contaminati dall'esterno che li circonda e li compenetra

Identità del luogo, autonomia, ecologia architettonica, sostenibilità ambientale, e dialettica tra spazio pubblico e spazio privato sono le voci, i capitoli, di questo racconto che vivono una profonda interrelazione nella dialettica e nel rispetto dei contesti tradizionali e la necessaria sperimentazione tecnologica.



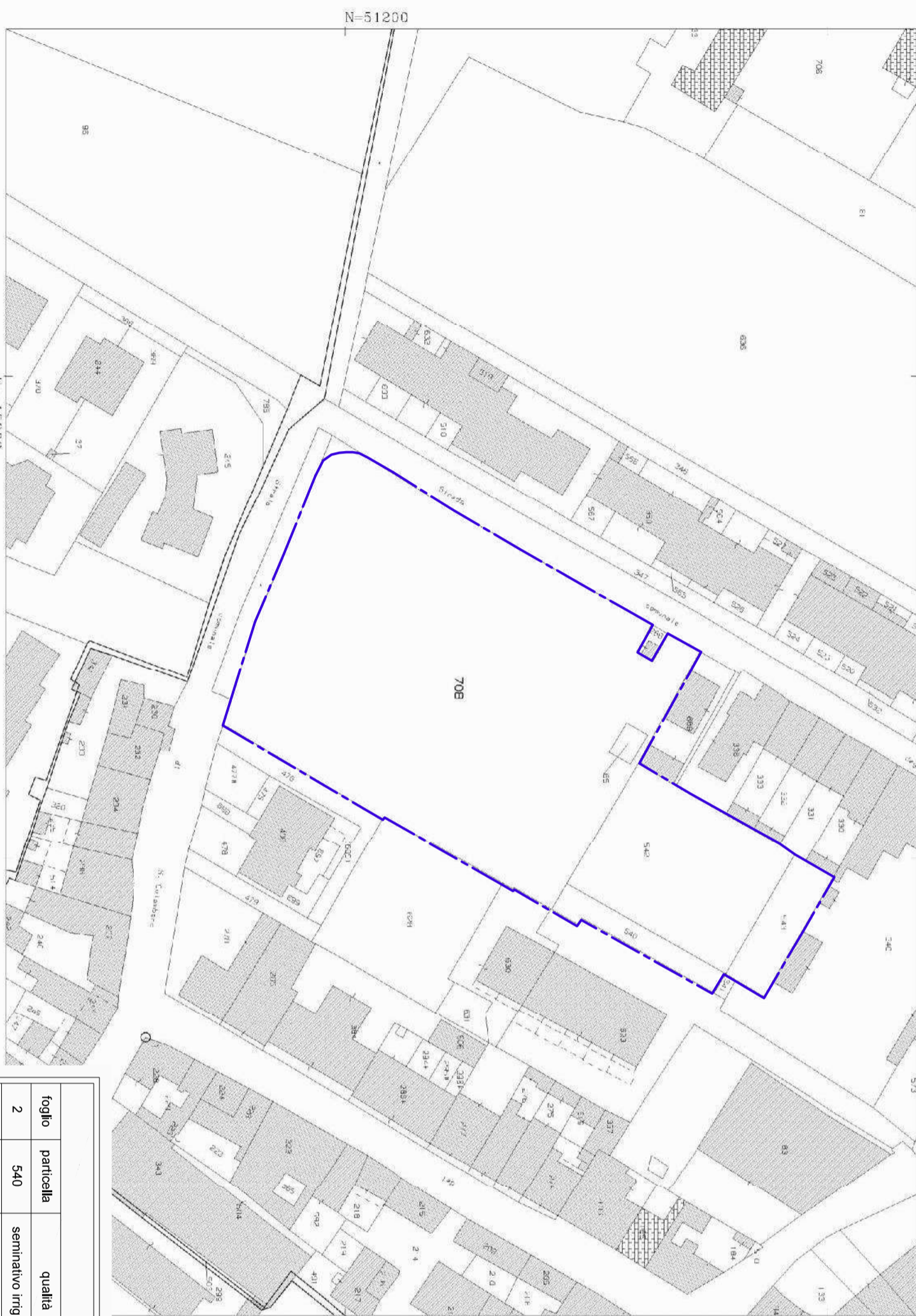
STATO DI PROGETTO

RELAZIONE TECNICA



STATO DI ATTUALE

PERIMETRAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO (Scala 1:1000)



Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 2-Mar-2020 16:53:21
 Prot. n. T286860/2020

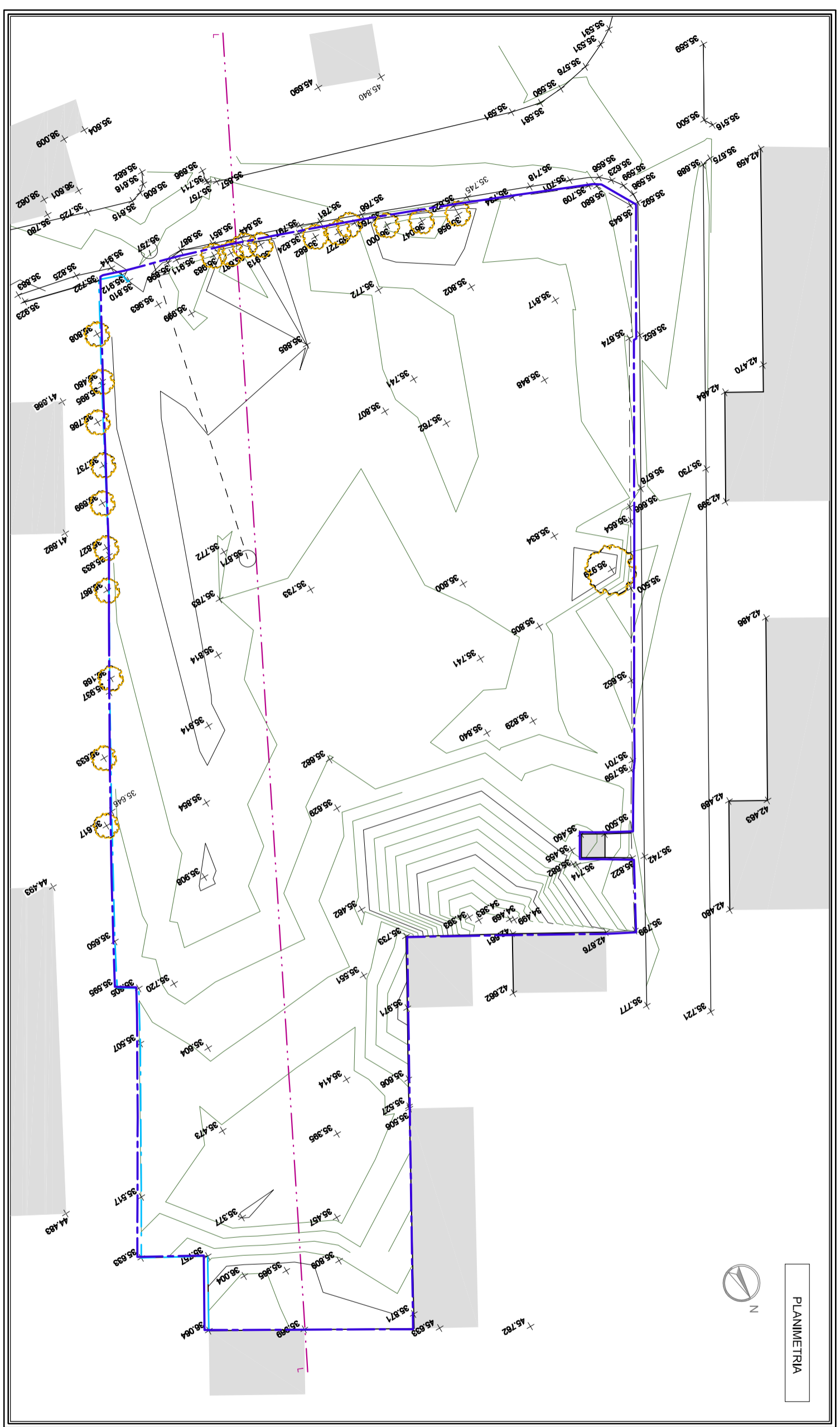
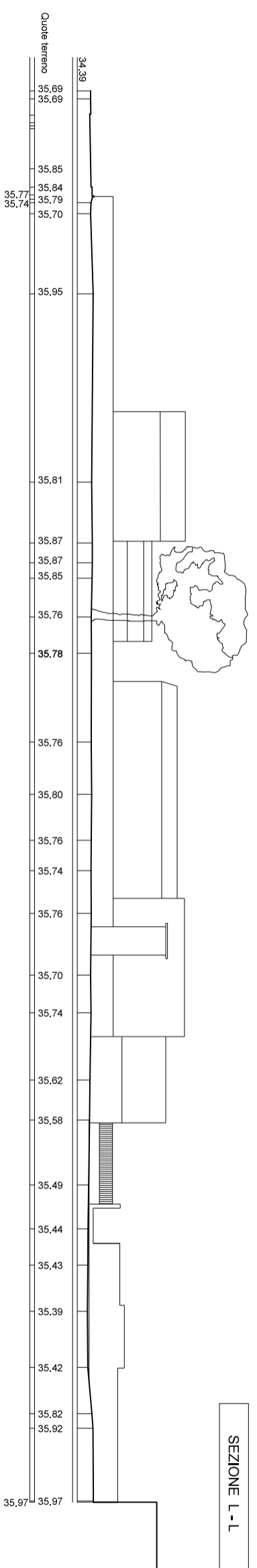
Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d

LEGENDA

DATI IDENTIFICATIVI					
foglio	particella	qualità	classe	ditta catastale	sup. catastale
2	540	seminativo iringo arborato	C 1	Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.	mq 121,00 circa
2	542	seminativo iringo arborato	C 1	Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.	mq 1.079,00 circa
2	543	seminativo iringo arborato	C 1	Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.	mq 270,00 circa
2	651	seminativo iringo arborato	---	Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.	mq 35,00 circa
2	708	seminativo iringo arborato	---	Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.	mq 5.075,00 circa

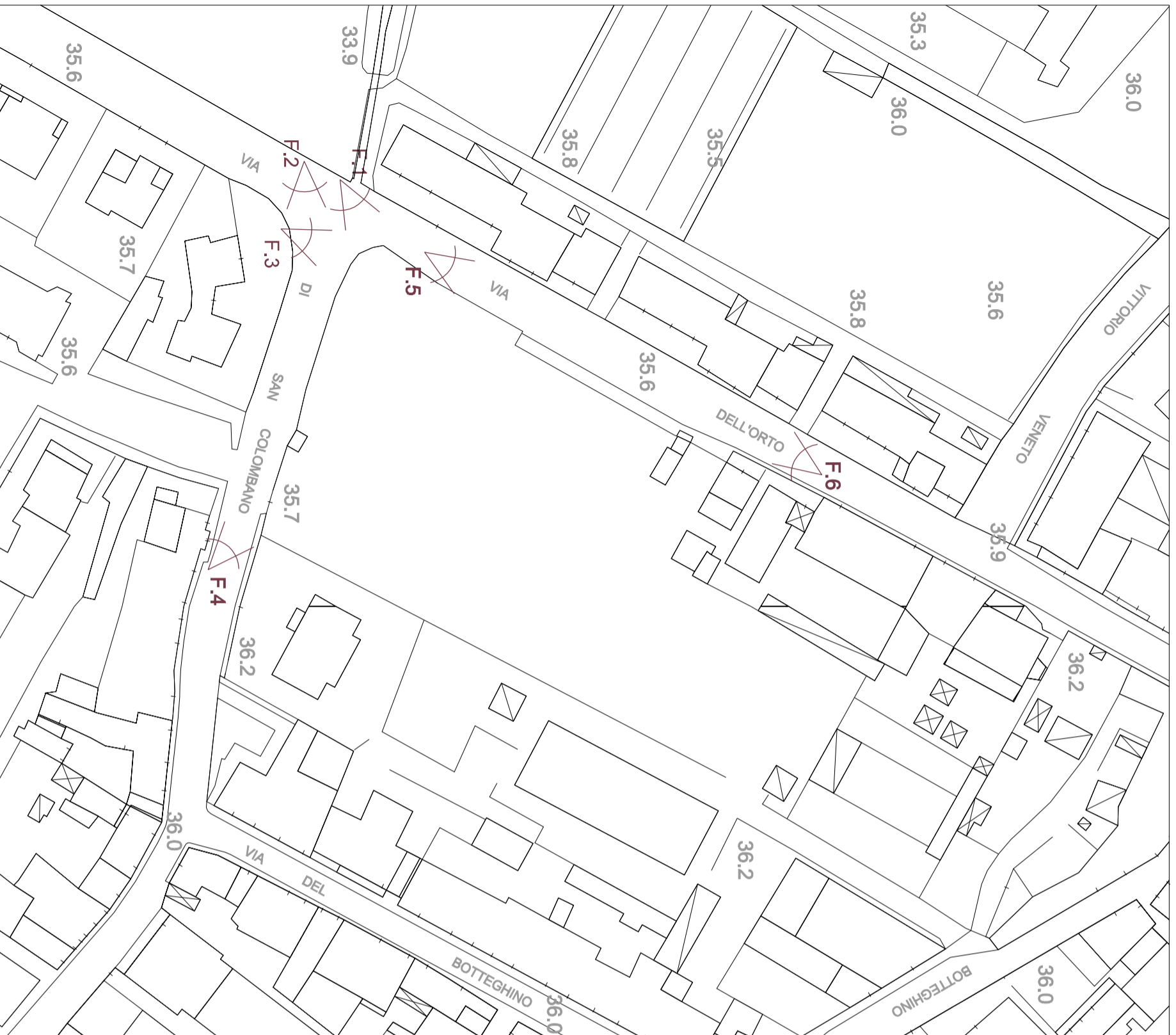
STATO DI ATTUALE

STATO ATTUALE

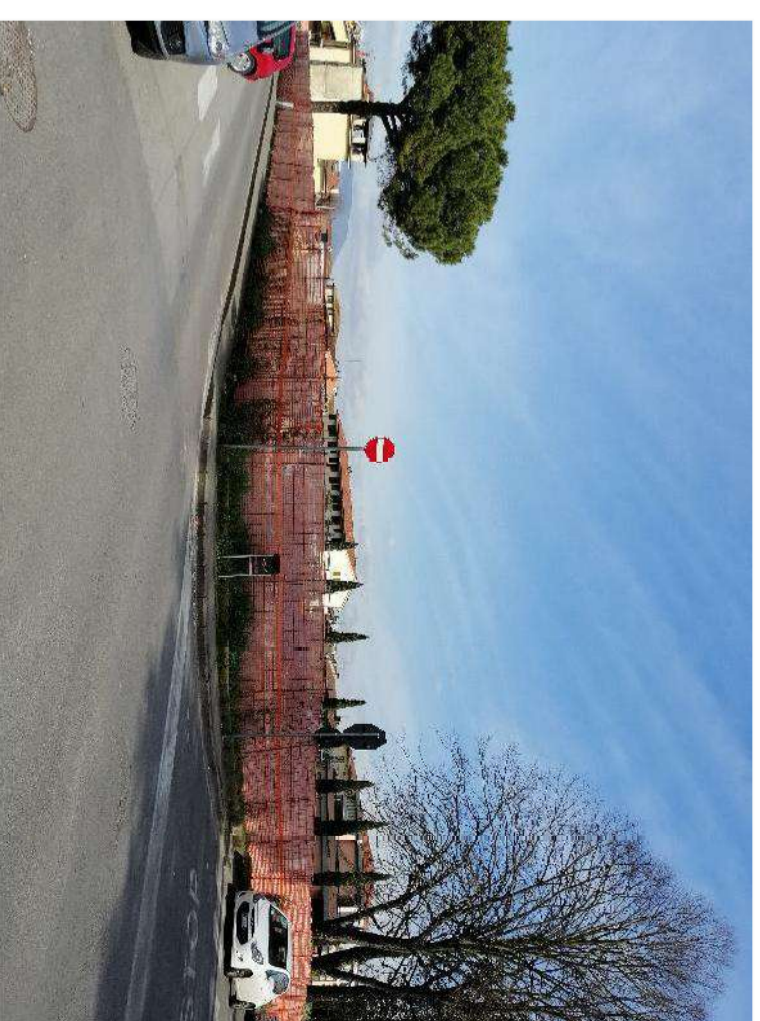


LEGENDA

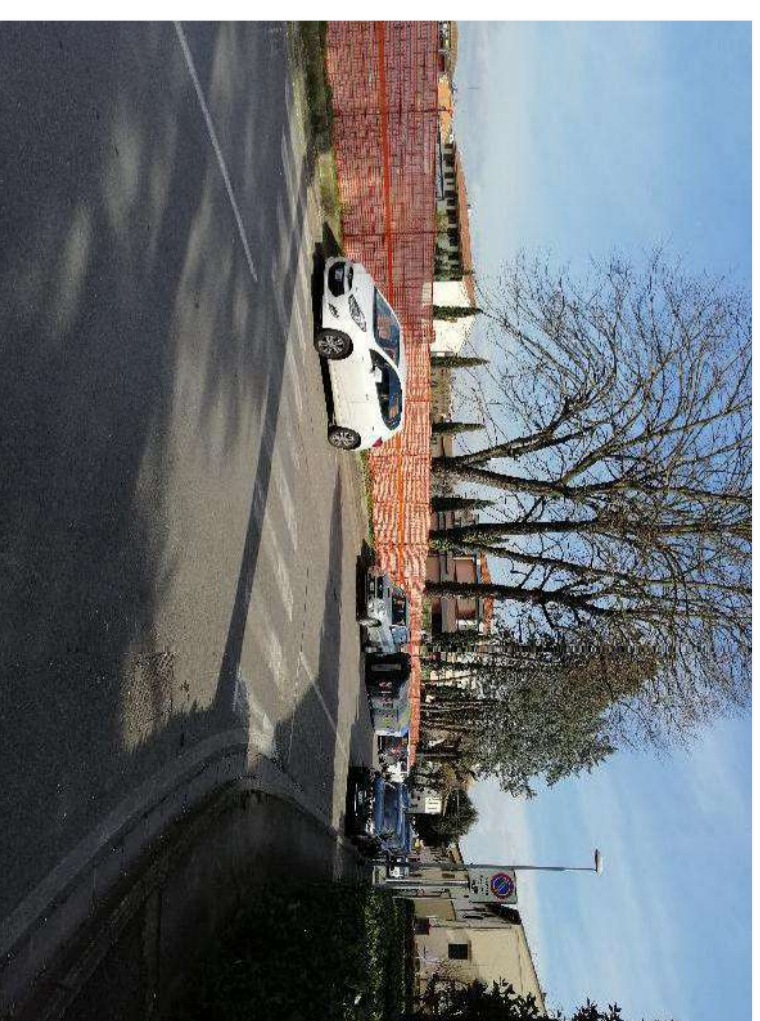
 Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d



F.1



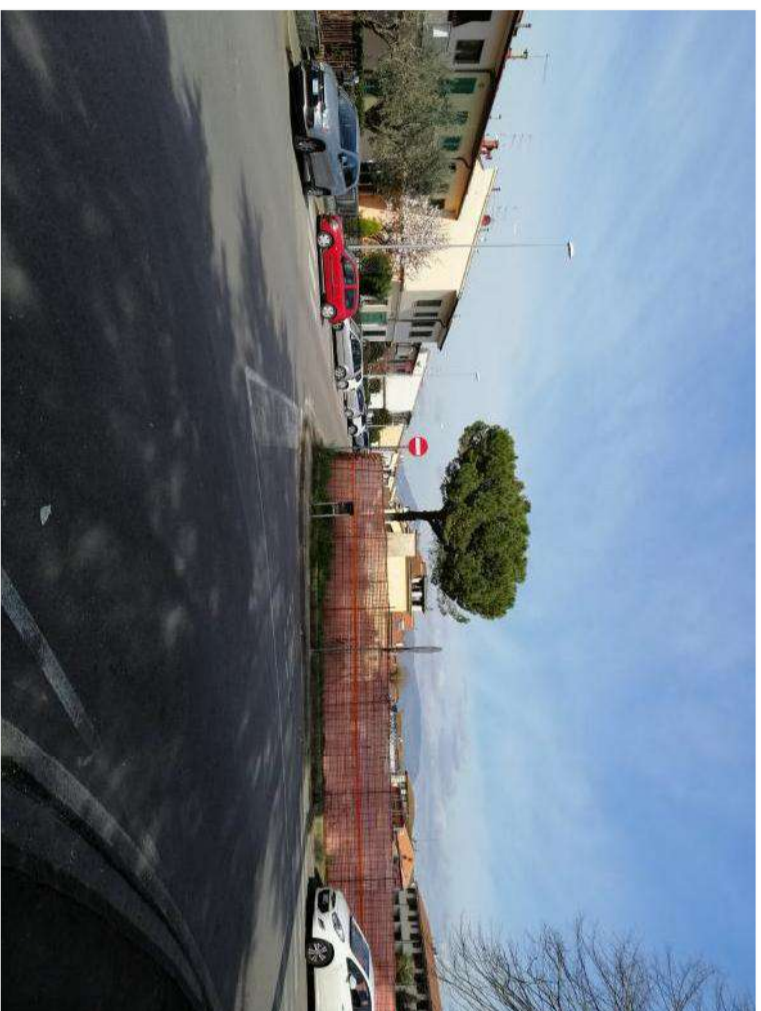
F.2



STATO DI ATTUALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

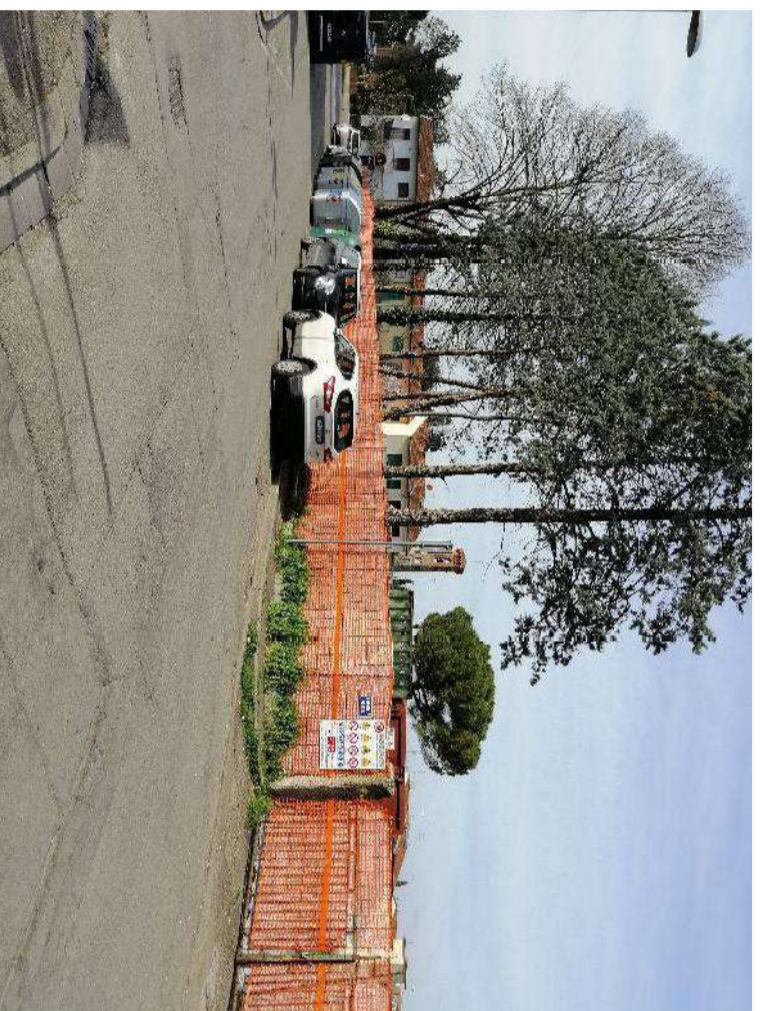
F.3



F.5



F.4



F.6

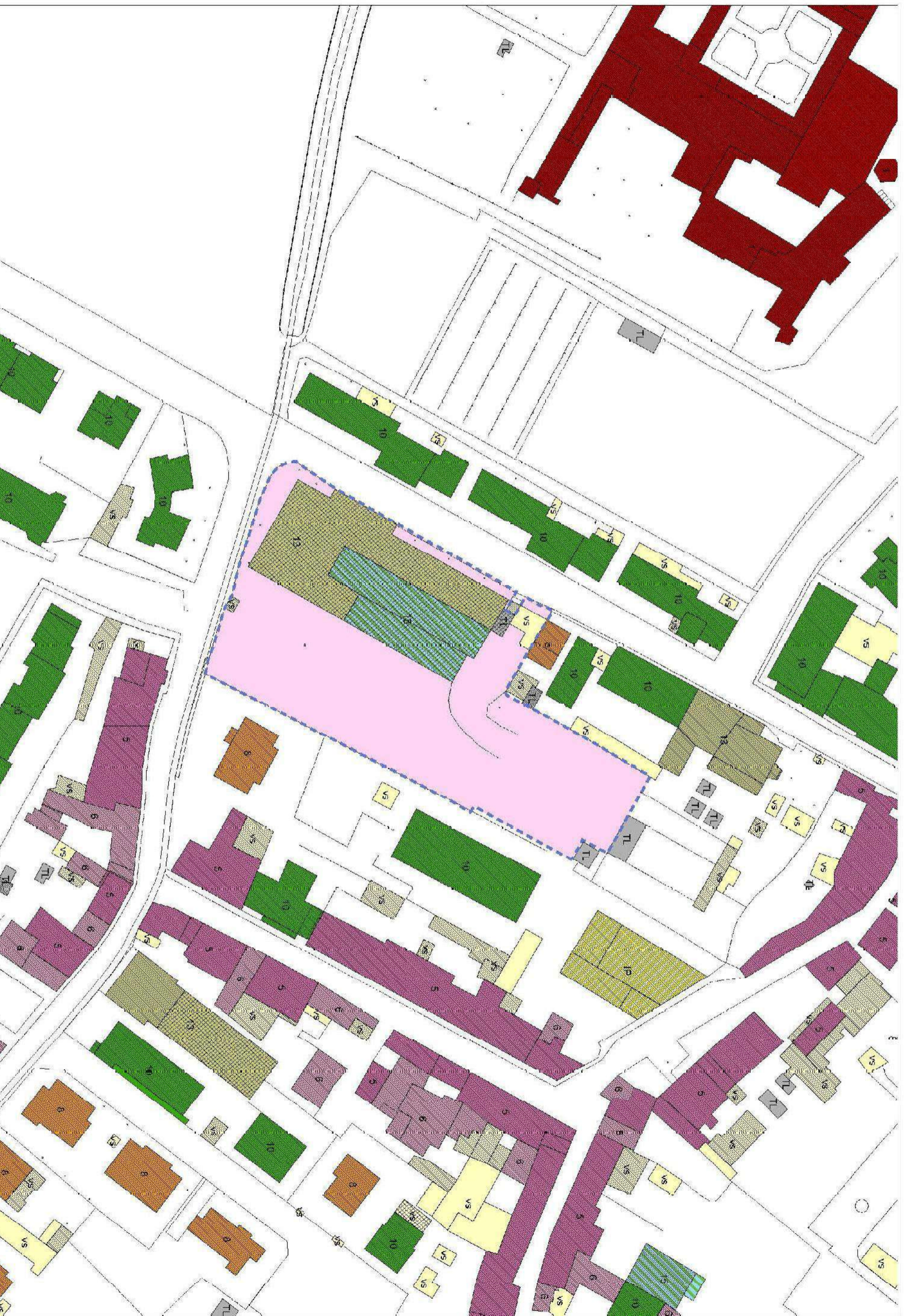


<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08d BADIA A SETTIMO / VIA DELL'ORTO RECUPERO DI AREA DISMESSA / INTEGRAZIONE DI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</p>		<p>Edificabilità pre evata dal Piano Strutturale LTOE n° 8 mq 0,00 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Lotto edificato ricadente all'interno dell'abitato di Badia a Settimo, nel quale è tuttora presente un edificio (ex fianda) da lungo tempo disusato e abbandonato, con conseguenti fenomeni di evidente degrado. L'area era in precedenza identificata come Loto n. 14 del P.E.E.P di Badia a Settimo / S. Colombano, la cui efficacia è definitivamente decaduta nel giugno 2015.</p>	
<p>FINALITÀ</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità: - superamento delle condizioni di degrado urbanistico e ambientale mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e/o in precario stato di conservazione; - integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, mediante realizzazione di un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale con riconfigurazione del fronte urbano su Via dell'Orto e Via di S. Colombano.</p>	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 6.600 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - edifici di Classe 3: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa demolizione, pari al volume edificato (VE) legittimamente esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30.03.2006); - edifici e/o manufatti di Classe 15: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa demolizione, pari al volume virtuale (VV) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30.03.2006); - indice di copertura (IC) max 40% - altezza dei fronti (HF) rivolti verso la viabilità pubblica: max ml 7,50 Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) e il volume virtuale (VV) delle consistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico sono determinati mediante perizia giurata. Il volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione nell'area di riqualificazione non può comunque superare gli 8.000 mc complessivi. E' prescritta la demolizione delle consistenze identificate come volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), senza recupero della volumetria demolita. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza Ai fini dell'eventuale inserimento di destinazioni d'uso non residenziali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa su di parte delle consistenze edilizie esistenti di Classe 13, purché suscettibili di adeguamento ai fini antisismici. In tale ipotesi il volume edificato (VE) delle consistenze oggetto di ristrutturazione edilizia deve essere detratto dal volume edificabile (VE) massimo realizzabile all'interno dell'area di riqualificazione (8.000 mc).</p>	

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Mediante Progetto Unitario concenzionato, è consentita - previa demolizione parziale o totale delle consistenze edilizie presenti nel lotto, e nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui alla presente scheda - la realizzazione di un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e prestazionale. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione dei tessuti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, curando in particolare la qualificazione dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici e garantendo il corretto inserimento pianometrico dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile (SU) non inferiore a 30 mq ciascuno. Gli interventi di nuova edificazione vengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - disciplina la realizzazione di parcheggio pubblico (a ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di computo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi delle aree verdi, etc.</p>
<p>OPERE E/O ATTEZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, di parcheggi pubblici (a ad uso pubblico) con verde di corredo per una superficie minima complessiva di mq 800. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di ulteriori interventi di interesse pubblico all'interno, in aderenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche incisioni e/c prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di computo degli oneri di urbanizzazione.</p>
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono devolute nella misura stabilita dall'art. 11. Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'art. 12.</p>
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>

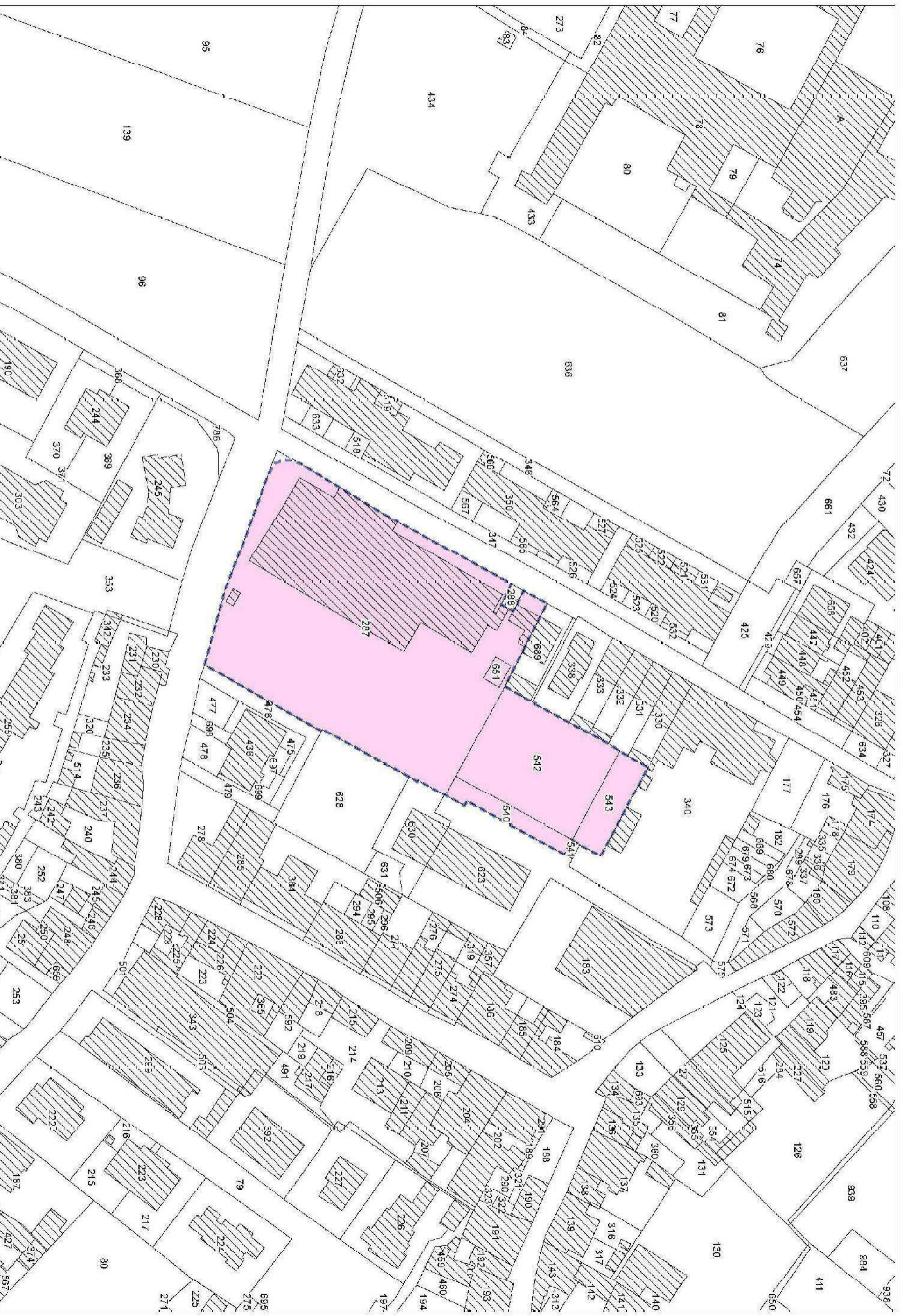
<p>COMPONENTI IDENTIFICATIVE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenza archeologiche (art. 47i) - patrimonio edilizio presente a 1940 (art. c8) - tracciati vari fondativi (art. 49i) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) 									
<p>DISCIPLINE SPECIALI</p> <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>									
<p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p> <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi, oltre all'edificio dismesso (Classe 13 / Classe 15), sono presenti un piccolo volume secondario (VS) ed un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>									
<p>PERICOLOSITA'</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G.2</td> <td>I.3</td> <td>S.2*</td> </tr> <tr> <td>Fig.2</td> <td>Fi.3</td> <td>Fs.3</td> </tr> </tbody> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2	I.3	S.2*	Fig.2	Fi.3	Fs.3
geologica	idraulica	sismica							
G.2	I.3	S.2*							
Fig.2	Fi.3	Fs.3							
<p>FATTIBILITA'</p> <p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fig.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'area S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per i determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio pari a oltre 2,60 ml (quota s.l.m.: 38,27 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con soluzioni iconce a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione (Fi.3). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Progetto Unitario, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri a terra determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 85, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>									
<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p> <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del/lo Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e) la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f) la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario) h), j), k), nonché all'art. 35.</p>									

<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p> <p>Progetto Unitario convenzionato</p>	<p>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</p> <p>Consiglio Comunale</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE DEL TERMINE QUINQUENNALE</p> <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e a stipula della convenzione ad esso correlata, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio esistente e relativi spazi privati pertinenziali, tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113i); - complesso edilizio (ex officio dismesso): Classe 13 e Classe 15. Si applicano rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 106 e 108, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa "R1" e non determinino mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. <p>Tutti gli interventi edilizi consentiti, ivi compresi quelli di natura meramente manutentiva/conservativa, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento del complesso edilizio nel contesto urbano di riferimento. A tal fine i relativi progetti edilizi assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati, riferiti anche alla sistemazione degli spazi privati pertinenziali comprensiva degli assetti vegetazionali previsti.</p>	<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p> <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) con verde di cordolo: aree ad edificazione speciale per standard (art. 86i), con indicazione aree per parcheggi pubblici "esistenti"; - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113i); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate al piano terreno. Resta altresì confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato nella presente scheda; - eventuali porzioni di edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa e riconfigurazione estetica-funzionale: Classe 12. Su di esse sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) né mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



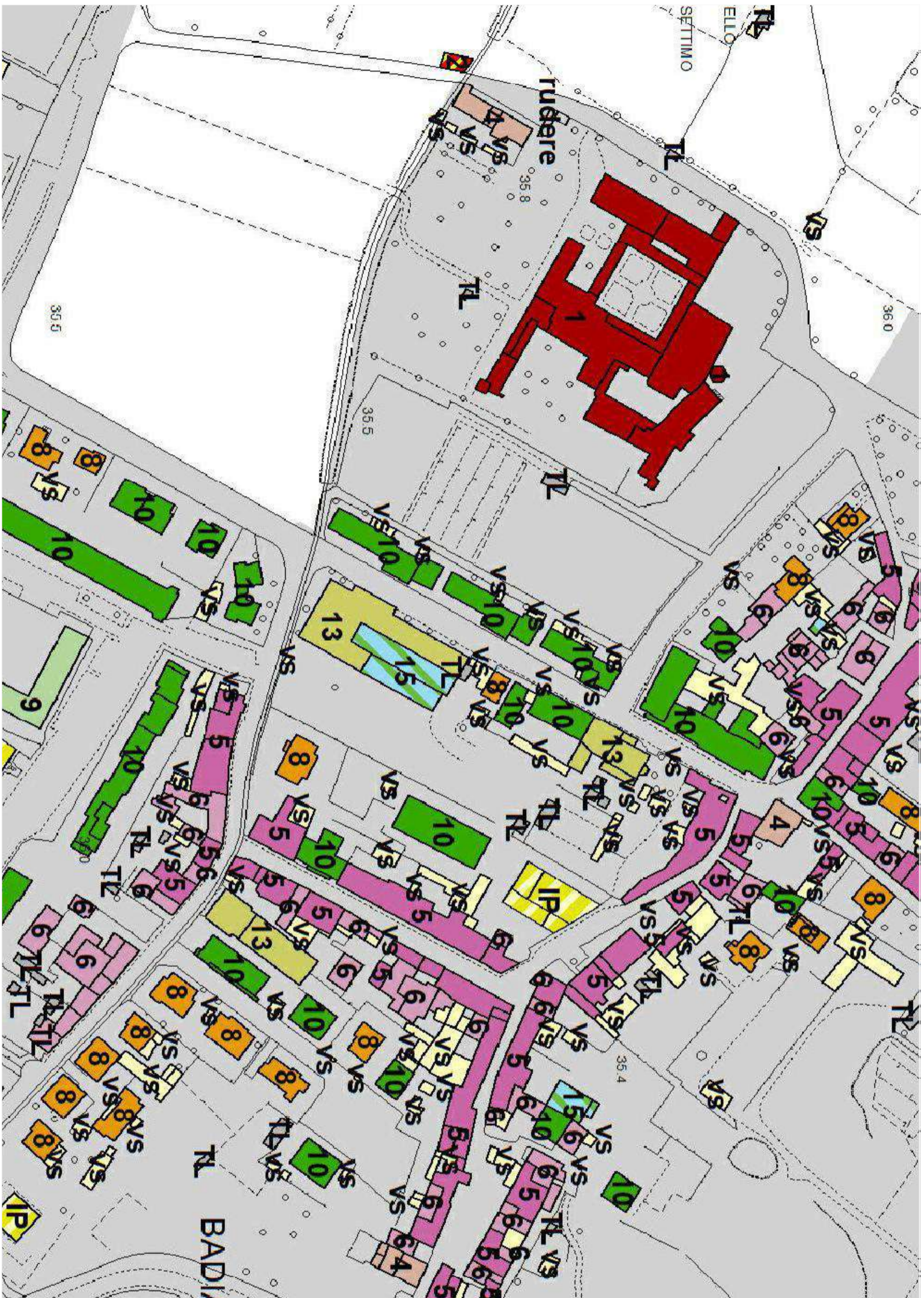
STATO DI ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO



STATO DI ATTUALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO



LEGENDA

Classificazione del patrimonio edilizio

- art. 94 - Classe 1: edificio di complessi edifici di rilevante valore storico-architettonico
- art. 95 - Classe 2: edificio o complesso di edifici di valore storico-architettonico
- art. 96 - Classe 3: edificio o complesso di edifici di valore storico-architettonico
- art. 97 - Classe 4: edificio o complesso di edifici di valore storico-architettonico in rapporto agli assetti territoriali o singoli nuclei
- art. 98 - Classe 5: edificio o complesso di edifici di rilevante storico-architettonico in rapporto agli assetti territoriali o singoli nuclei
- art. 99 - Classe 6: edificio o complesso di edifici di rilevante storico-architettonico in rapporto agli assetti territoriali o singoli nuclei
- art. 100 - Classe 7: edificio o complesso di edifici di rilevante storico-architettonico in rapporto agli assetti territoriali o singoli nuclei
- art. 101 - Classe 8: edificio unifamiliare o plurifamiliare non aggettivo privo di interesse architettonico o monumentale
- art. 102 - Classe 9: edificio multifamiliare o complesso aggettivo di interesse architettonico o monumentale
- art. 103 - Classe 10: edificio multifamiliare o complesso aggettivo di interesse architettonico o monumentale
- art. 104 - Classe 11: edificio di interesse architettonico modesto o di rilevante interesse con caratteri monumentali e prelevati nel contesto di riferimento
- art. 105 - Classe 12: edificio produttivo o speciale tipo di interesse architettonico o monumentale
- art. 106 - Classe 13: edificio produttivo o speciale tipo di interesse architettonico o monumentale
- art. 107 - Classe 14: edificio privato di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 108 - Classe 15: edificio privato di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 109 - Classe 16: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 110 - Classe 17: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 111 - Classe 18: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 112 - Classe 19: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 113 - Classe 20: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 114 - Classe 21: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 115 - Classe 22: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 116 - Classe 23: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 117 - Classe 24: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 118 - Classe 25: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 119 - Classe 26: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 120 - Classe 27: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 121 - Classe 28: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 122 - Classe 29: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 123 - Classe 30: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 124 - Classe 31: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 125 - Classe 32: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale
- art. 126 - Classe 33: edificio di interesse architettonico ed incorporabili con il contesto rurale

Edifici di classe 2: criteri e requisiti progettuali obbligatori (riferimento: art. 95 punto 2)

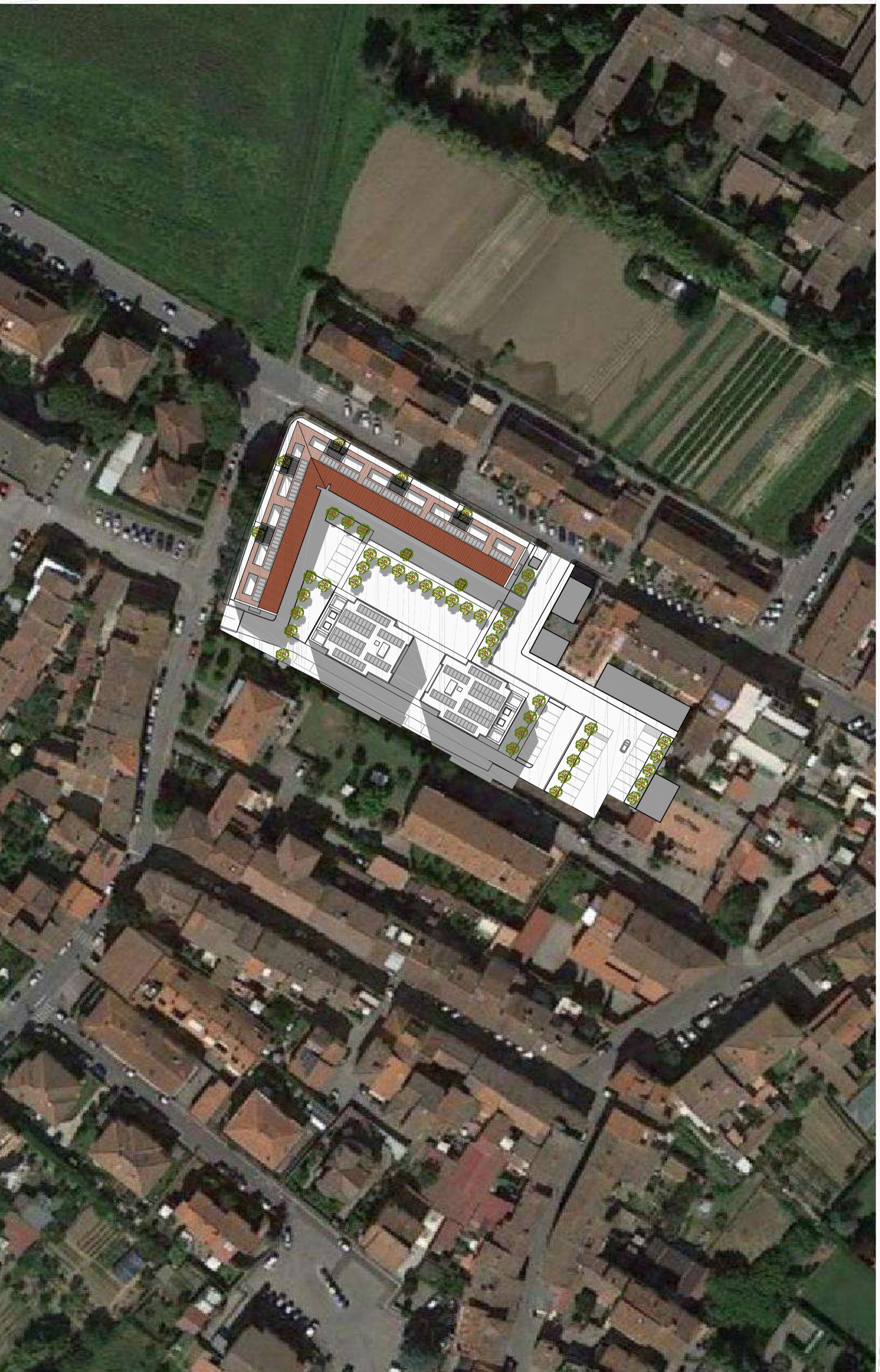
- 1-2-3-4-5-6
- 1-2-5-6
- 1-2-5
- 1-2-6

Aree per usi specializzati

- art. 150 - Edificazioni a vocazione turistico-culturale nel territorio urbanizzato
- art. 151 - Aree per strutture turistico ricettive nel territorio rurale
- art. 152 - Aree per "campi" / aree attrezzate per radure estive
- art. 153 - Aree per attività di "rurali agro ricreative" all'aperto
- art. 154 - Lotti specializzati destinati a destinazione commerciale
- art. 155 - Aree per attività di "caermatizzazione e conservazione dei prodotti agricoli"
- art. 156 - Aree per il deposito e l'esposizione e mercati agro rurali all'aperto
- art. 157 - Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e per la messa in riserva di rifiuti non pericolosi derivanti da demolizione
- art. 158 - Aree per impianti di abito-collaudazione

- Territorio urbanizzato
- Confine comunale

STATO DI ATTUALE



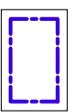
STATO DI PROGETTO

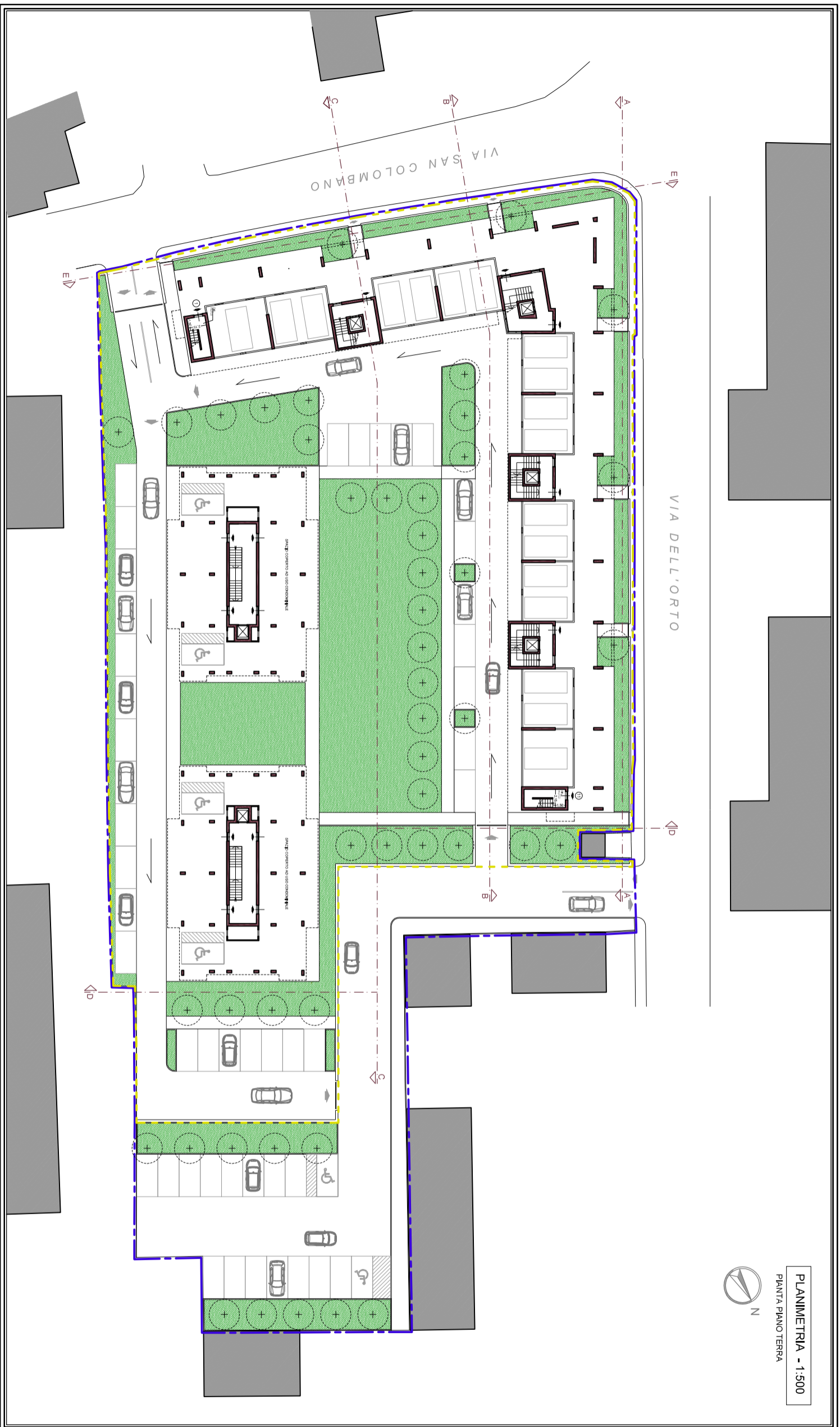
PLANIVOLUMETRICO SU FOTO AEREA (Scala 1:1000)



Comune: SCANDICCI
Foglio: 2
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
2-Mar-2020 16:53:21
Prot. n. T286860/2020

LEGENDA


-  Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d



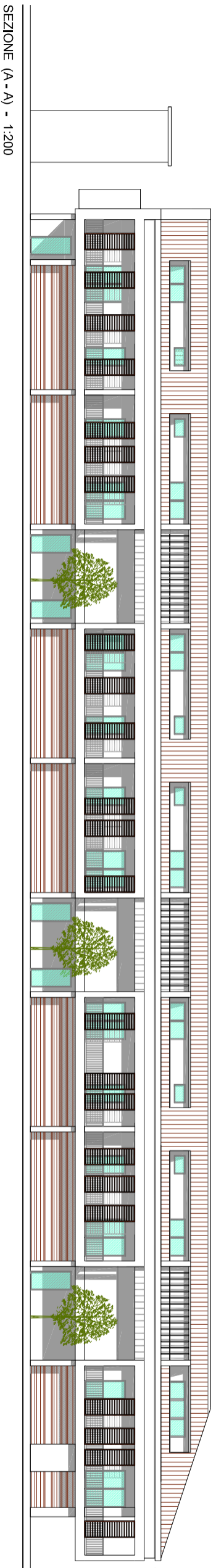
PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO TERRA



LEGENDA

 Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d

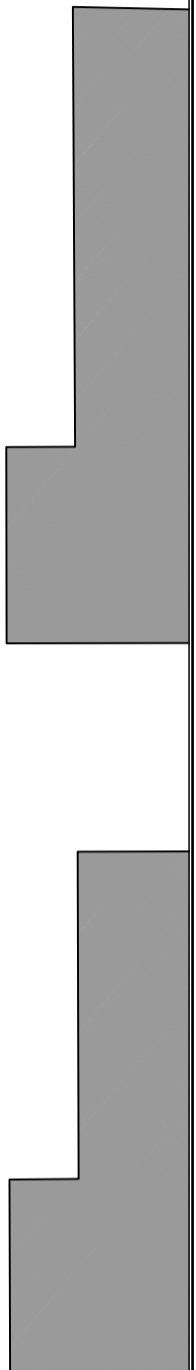
 SUP. FONDIARIA



SEZIONE (A - A) - 1:200

7,10

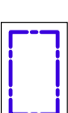
10,05



PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO PRIMO



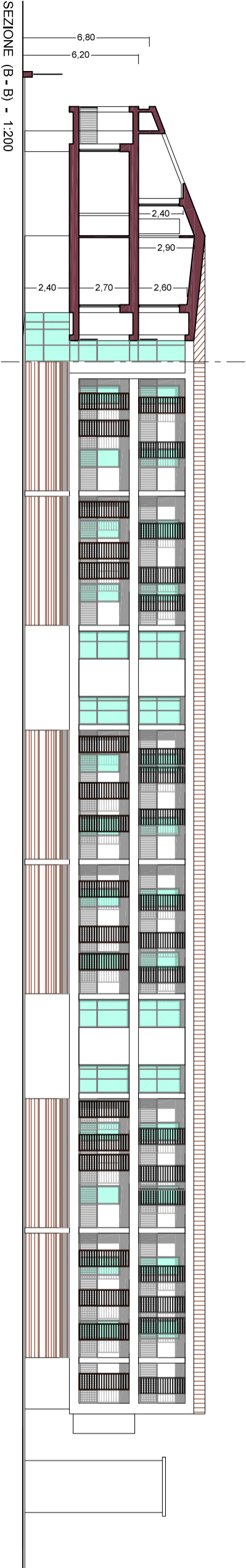
Perimetro Area di
Riquilificazione RQ 08 d



SUP. FONDIARIA



LEGENDA



6,80
6,20
2,40
2,90
2,40
2,70
2,60

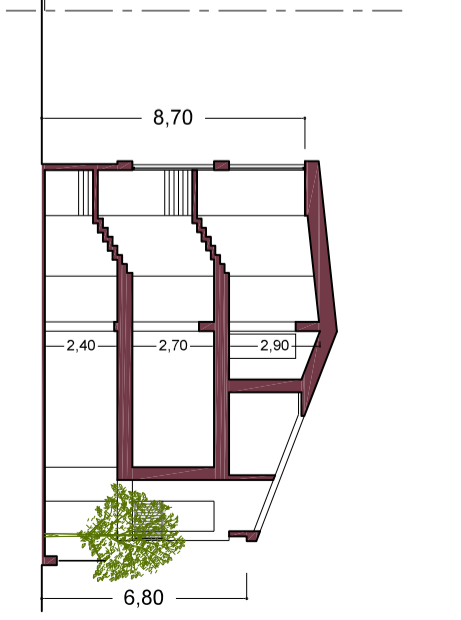
8,70
9,75



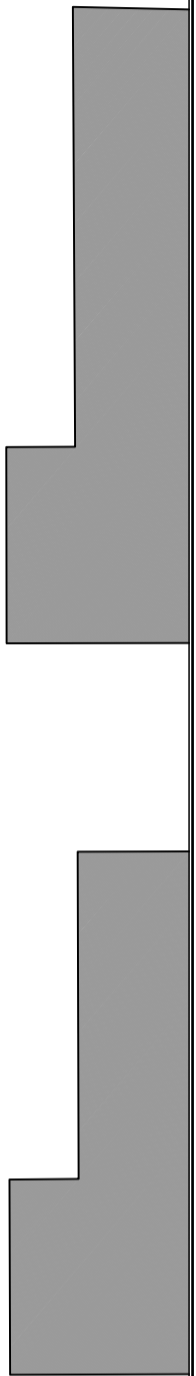
PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO SECONDO



- LEGENDA
- Perimetro Area di Riquilificazione RQ 08 d
 - SUP. FONDIARIA



SEZIONE (C - C) - 1:200



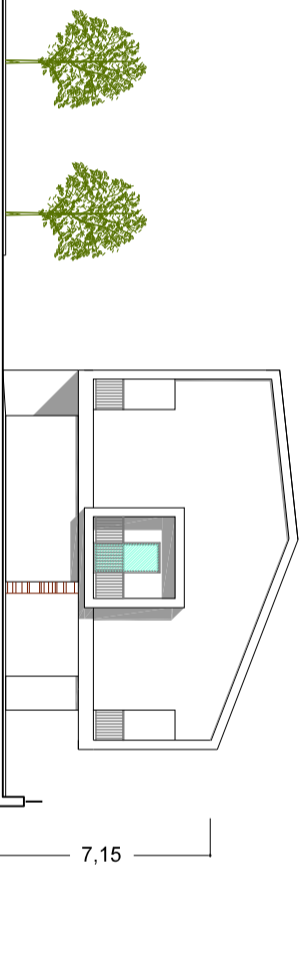
PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO COPERTURE

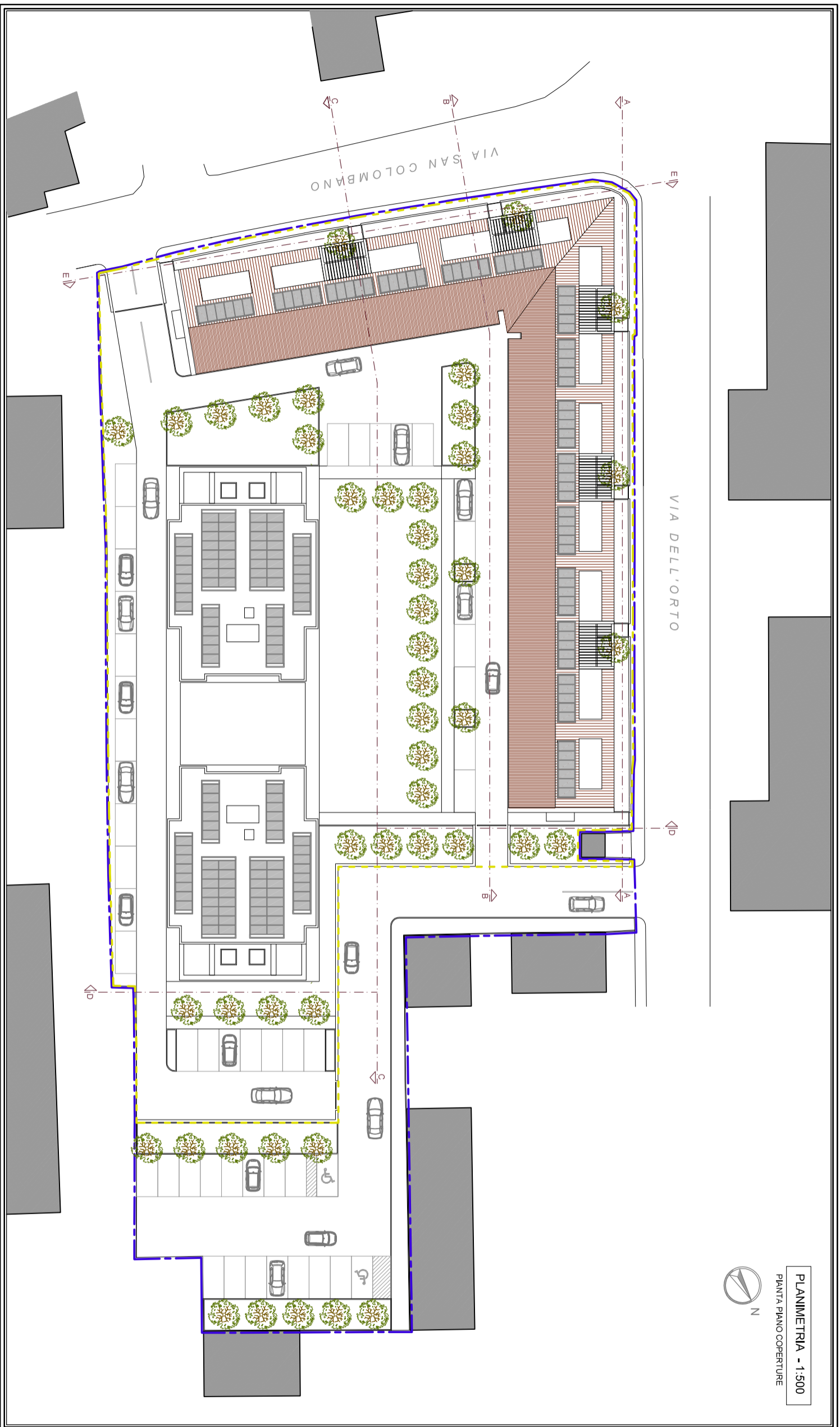


- LEGENDA
- Perimetro Area di Riquilificazione RQ 08 d
 - SUP. FONDIARIA

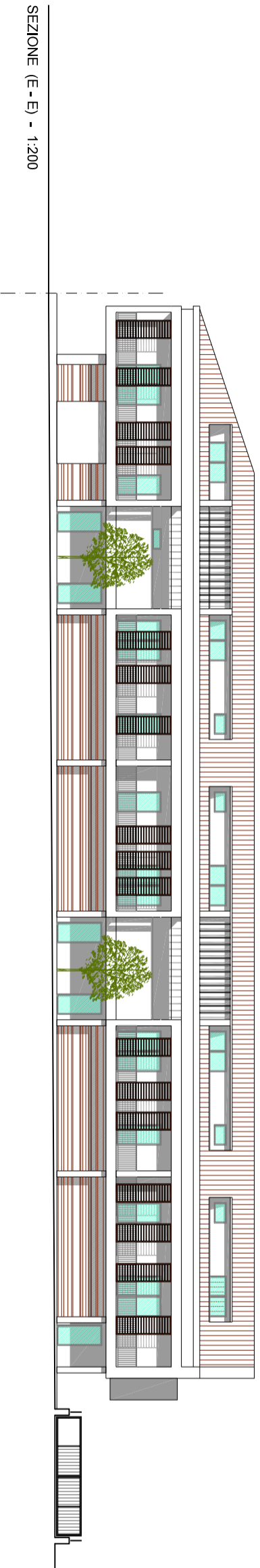


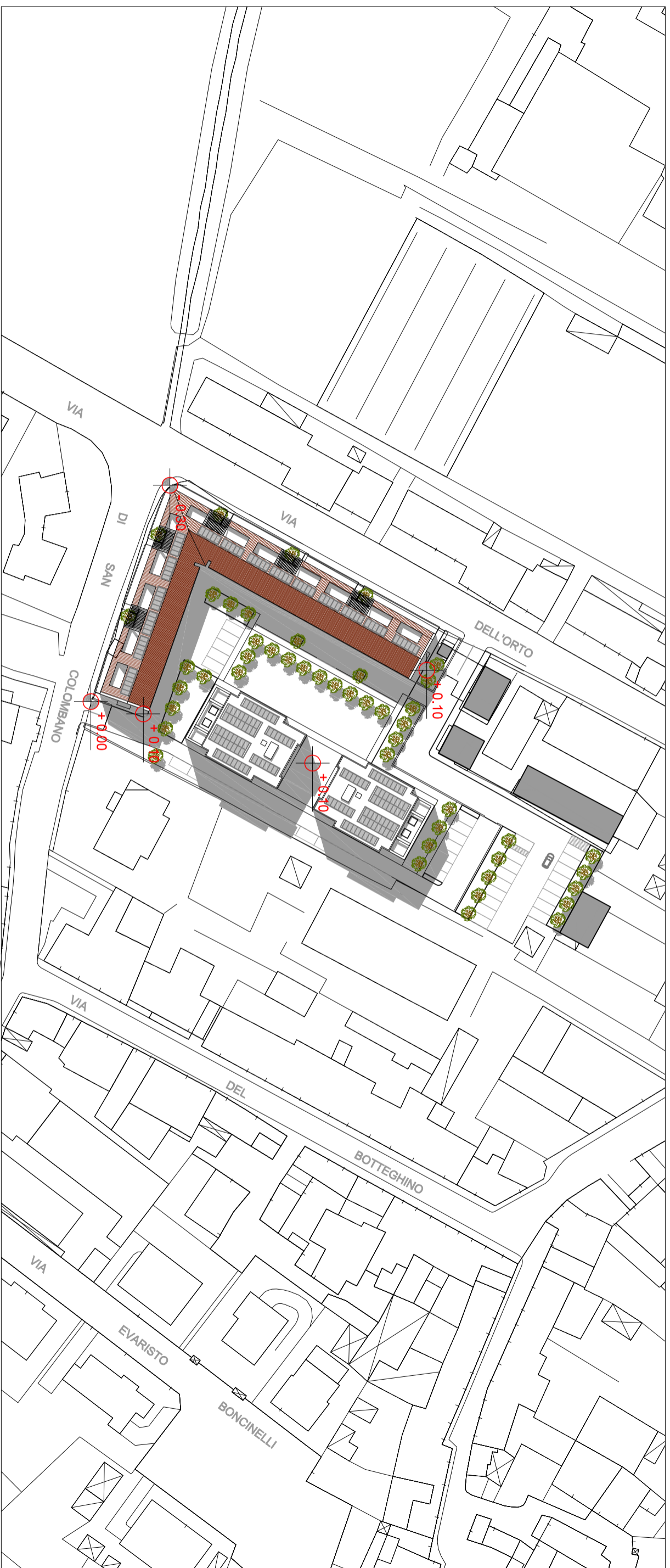
SEZIONE (D-D) - 1:200



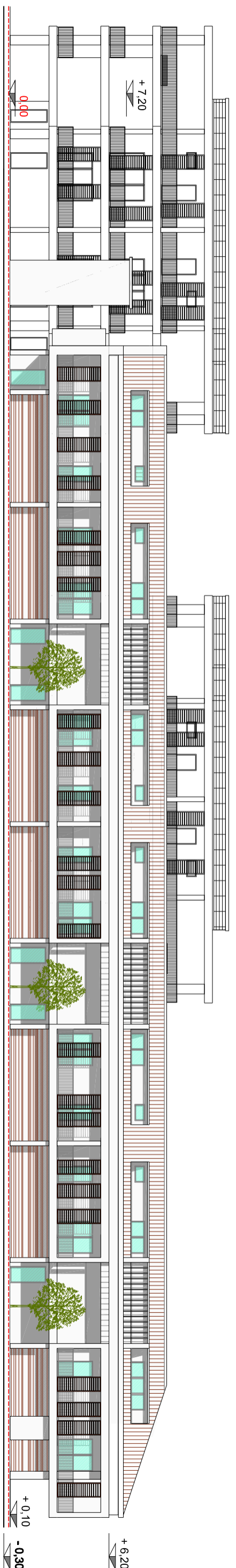


- LEGENDA
- Perimetro Area di Riquilificazione RQ 08 d
 - SUP. FONDIARIA

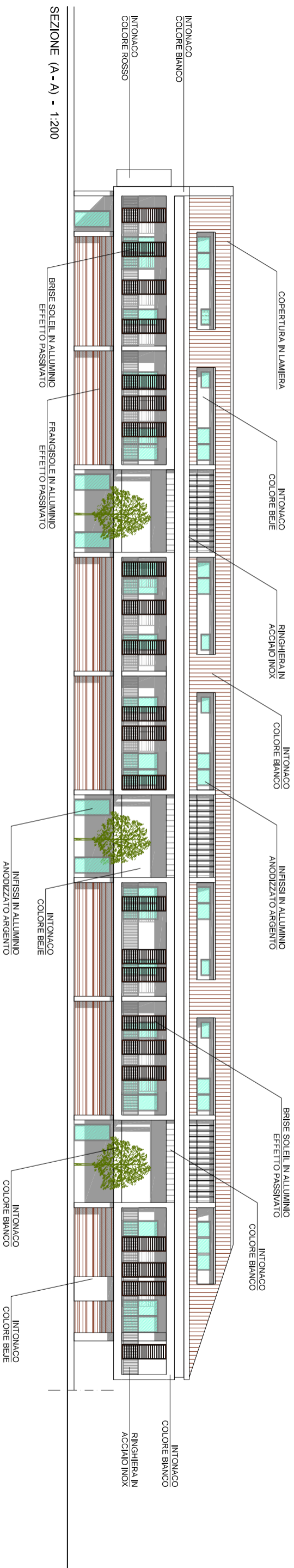


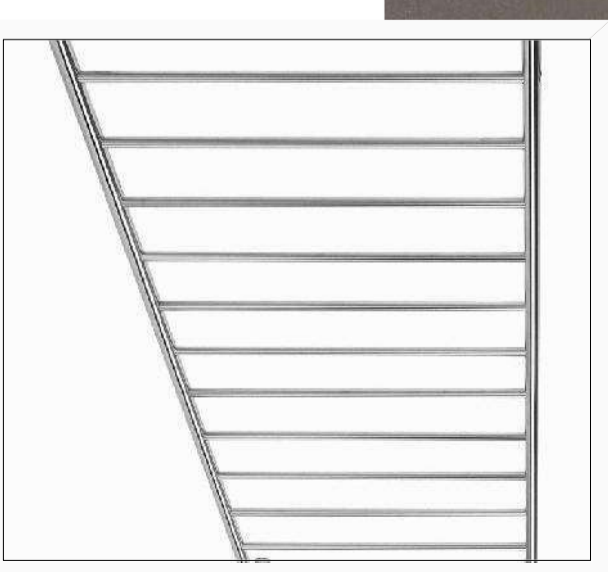
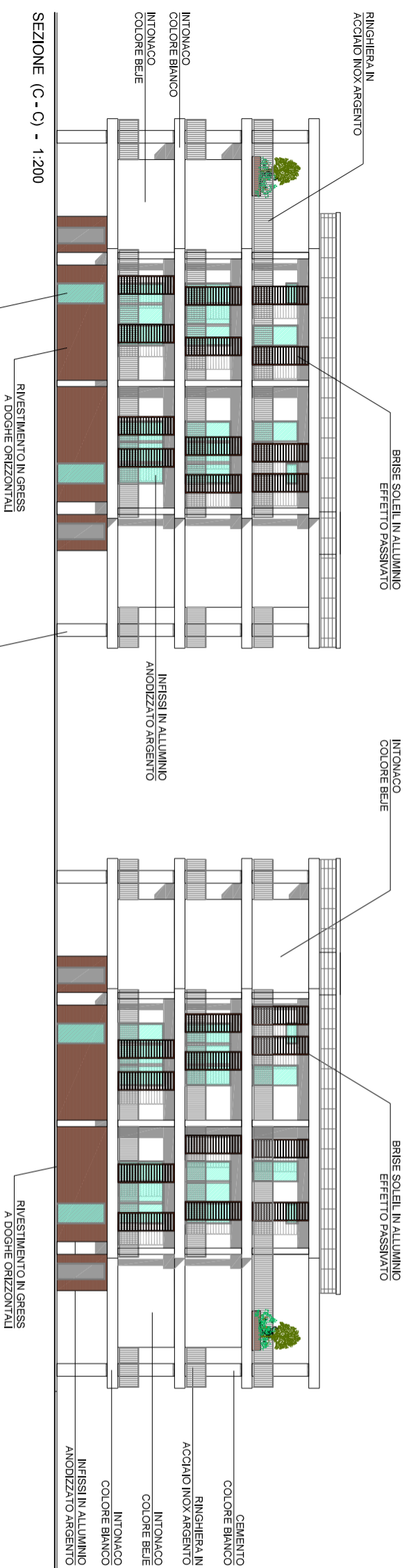


PLANIMETRIA - 1:1000

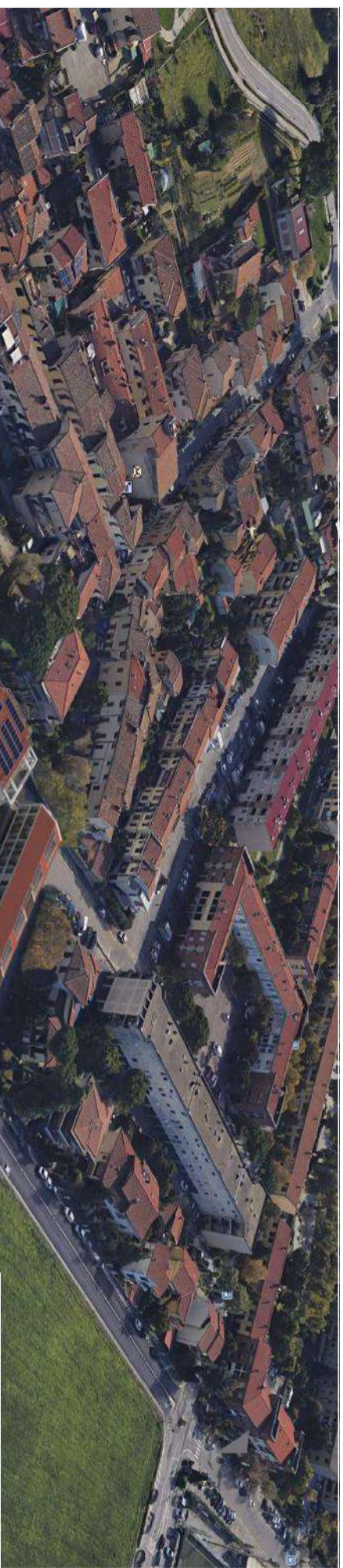


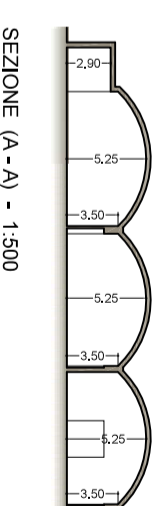
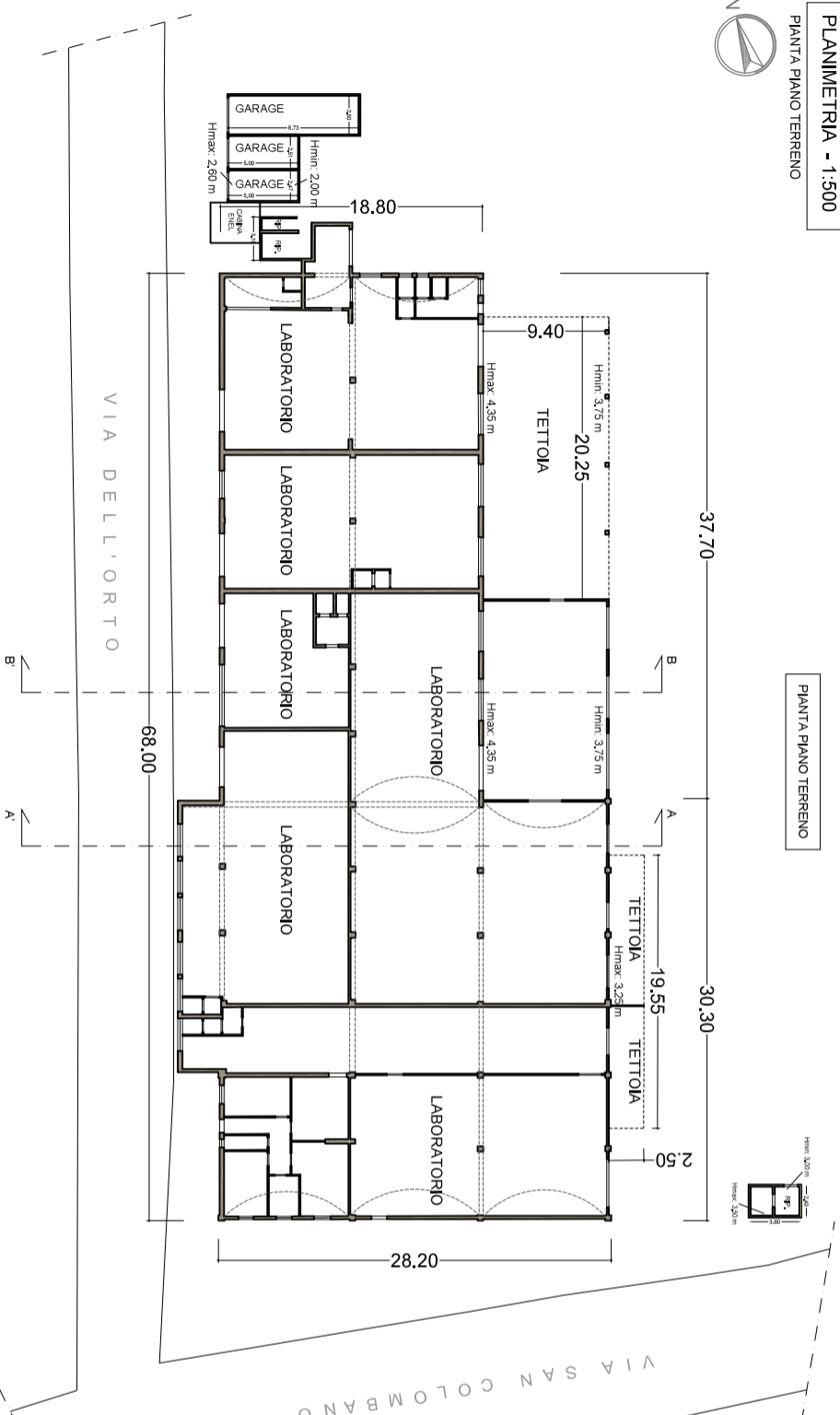
SEZIONE (A-A) - 1:200



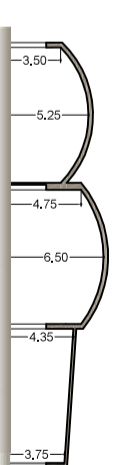








SEZIONE (A - A) - 1:500



SEZIONE (B - B) - 1:500

PRESCRIZIONI:

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

- edifici di **Classe 13**: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione previa demolizione, pari al volume edificato (VE) legittimamente esistente alla data di adozione del primo R.U. (30.06.2006)
- edifici e/o manufatti di **Classe 15**: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa demolizione, pari al volume virtuale (VV) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo R.U. (30.06.2006)
- è prescritta la demolizione delle consistenze identificate come volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), senza recupero della volumetria demolita

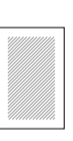
LEGENDA



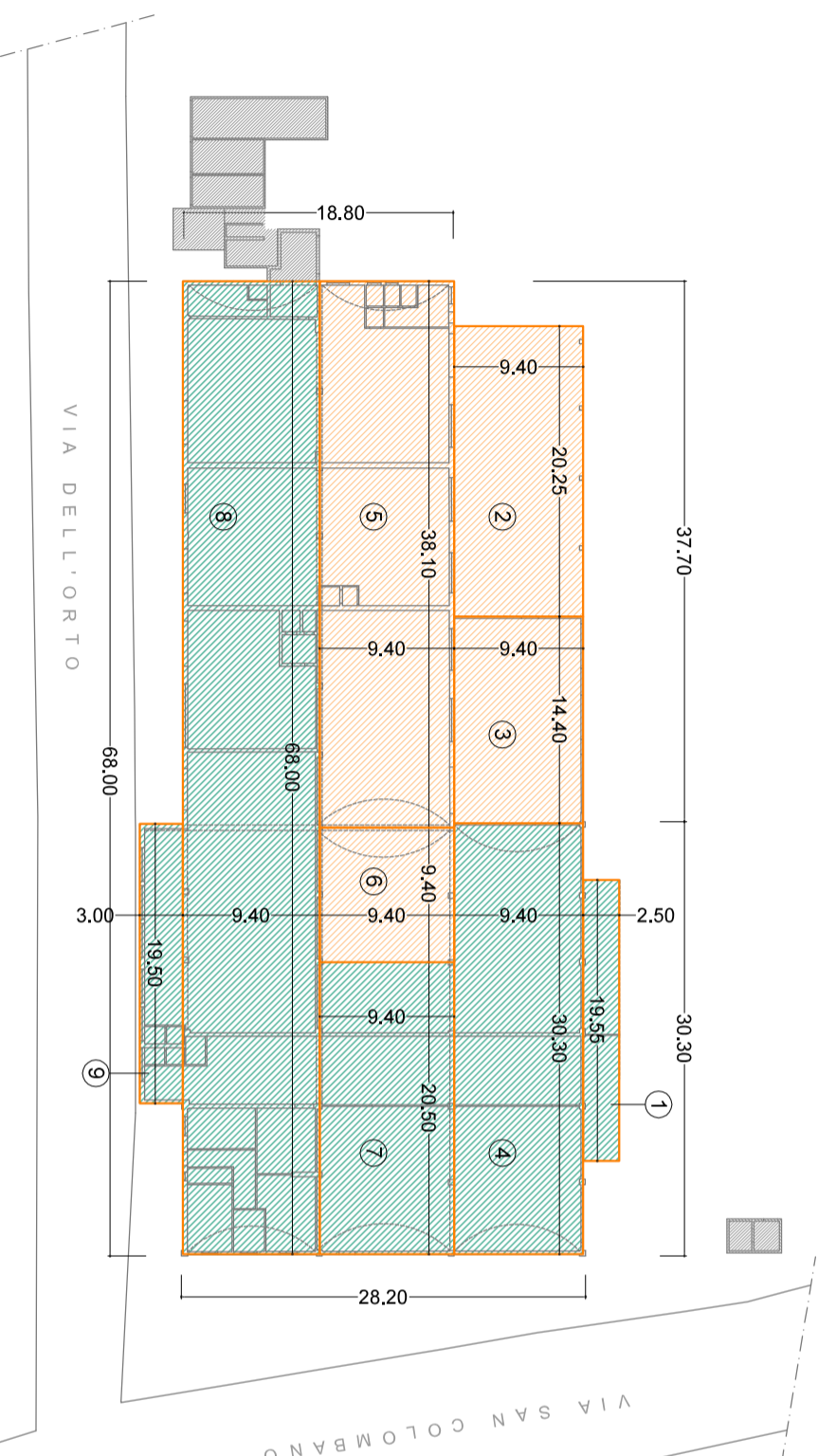
Edifici di Classe 13



Edifici di Classe 15



Volumi secondari (VS) e a trasformabilità limitata (TL)



	Superficie Edificabile	VOLUME
1	(19,55 x 2,50) = 48,87 mq	x hm [(3,25 + 3,00):2] = 152,71 mc
2	(20,25 x 9,40) = 190,35 mq	x HV 3,50 = 666,22 mc
3	(14,40 x 9,40) = 135,36 mq	x HV 3,50 = 473,76 mc
4	(30,30 x 9,40) = 284,82 mq	x hm [(3,50 + 5,25):2] = 1'246,08 mc
5	(38,10 x 9,40) = 358,14 mq	x HV 3,50 = 1'253,49 mc
6	(9,40 x 9,40) = 88,36 mq	x HV 3,50 = 309,26 mc
7	(20,50 x 9,40) = 192,70 mq	x hm [(3,50 + 5,25):2] = 843,06 mc
8	(68,00 x 9,40) = 639,20 mq	x hm [(3,50 + 5,25):2] = 2'796,50 mc
9	(19,50 x 3,00) = 58,50 mq	x h 2,90 = 169,65 mc
	tot. 1'996,30 mq	tot. 7'910,73 mc

STATO AUTORIZZATO

VOLUME LEGGITTIMO (Scala 1:500)



Appartamento 1

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (1,80 x 2,75) =	4,95 mq x h 2,40 = 11,88 mc
2 (8,80 x 9,75) =	86,80 mq x h 2,70 = 231,66 mc
3 (5,90 x 7,30) =	47,07 mq x hm 2,70 = 127,08 mc
4 (2,20 x 2,45) =	5,39 mq x hm 2,73 = 14,71 mc
tot.	385,33 mc

Appartamento 2

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (7,40 x 3,85) =	28,49 mq x h 2,70 = 76,92 mc
2 (4,95 x 10,10) =	49,99 mq x h 2,70 = 134,97 mc
tot.	211,89 mc

Appartamento 3

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (7,40 x 3,85) =	28,49 mq x h 2,70 = 76,92 mc
2 (4,95 x 10,10) =	49,99 mq x h 2,70 = 134,97 mc
tot.	211,89 mc

Appartamento 4

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (7,40 x 3,85) =	28,49 mq x h 2,70 = 76,92 mc
2 (4,95 x 10,10) =	49,99 mq x h 2,70 = 134,97 mc
tot.	211,89 mc

Appartamento 5

Superficie Edificabile	VOLUME
1 [(7,85 x 4,60) :2] + [(7,85 x 3,30) :2] =	31,00 mq x h 2,70 = 83,70 mc
2 [(11,00 x 4,05) :2] + [(11,00 x 4,40) :2] =	46,47 mq x h 2,70 = 125,46 mc
tot.	209,16 mc



Appartamento 6

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (9,85 x 4,95) =	48,75 mq x h 2,70 = 131,62 mc
2 (3,85 x 7,20) =	27,72 mq x h 2,70 = 74,84 mc
tot.	206,46 mc

Appartamento 7

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (9,85 x 4,95) =	48,75 mq x h 2,70 = 131,62 mc
2 (3,85 x 7,20) =	27,72 mq x h 2,70 = 74,84 mc
tot.	206,46 mc

Appartamento 8

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (9,85 x 4,95) =	48,75 mq x h 2,70 = 131,62 mc
2 (3,85 x 7,20) =	27,72 mq x h 2,70 = 74,84 mc
tot.	206,46 mc

Appartamento 9

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (9,85 x 4,95) =	48,75 mq x h 2,70 = 131,62 mc
2 (3,85 x 7,20) =	27,72 mq x h 2,70 = 74,84 mc
tot.	206,46 mc

Appartamento 10

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (9,85 x 4,95) =	48,75 mq x h 2,70 = 131,62 mc
2 (3,85 x 7,20) =	27,72 mq x h 2,70 = 74,84 mc
tot.	206,46 mc



Appartamento 11

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (1,80 x 2,75) = 4,95 mq	x hm 2,40 = 11,88 mc
2 (8,80 x 9,60) = 84,48 mq	x h 2,70 = 228,09 mc
3 (5,90 x 7,10) = 41,89 mq	x hm 2,70 = 113,10 mc
4 (2,20 x 2,45) = 5,39 mq	x hm 2,73 = 14,71 mc
tot.	367,78 mc

Appartamento 12

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (5,90 x 7,40) = 43,66 mq	x hm 2,70 = 117,88 mc
2 (2,05 x 5,30) = 10,86 mq	x hm 2,65 = 28,77 mc
3 (5,90 x 7,40) = 43,66 mq	x hm 2,70 = 117,88 mc
tot.	264,53 mc

Appartamento 13

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (5,90 x 7,40) = 43,66 mq	x hm 2,70 = 117,88 mc
2 (8,95 x 3,55) = 31,77 mq	x hm 2,75 = 87,36 mc
3 [(4,55 x 2,10) : 2 + (4,55 x 2,25) : 2] = 9,88 mq	x hm 2,76 = 27,26 mc
4 (2,65 x 2,05) = 5,43 mq	x hm 2,70 = 14,66 mc
5 (7,20 x 5,90) = 42,48 mq	x hm 2,70 = 114,69 mc
tot.	361,85 mc

Appartamento 14

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (7,20 x 5,90) = 42,48 mq	x hm 2,70 = 114,69 mc
2 (2,05 x 5,30) = 10,86 mq	x hm 2,65 = 28,77 mc
3 (7,20 x 5,90) = 42,48 mq	x hm 2,70 = 114,69 mc
tot.	258,15 mc

Appartamento 15

Superficie Edificabile	VOLUME
1 (7,20 x 5,90) = 42,48 mq	x hm 2,70 = 114,69 mc
2 (2,05 x 5,30) = 10,86 mq	x hm 2,65 = 28,77 mc
3 (7,20 x 5,90) = 42,48 mq	x hm 2,70 = 114,69 mc
tot.	258,15 mc

Appartamento 16

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 =	30,37 mc
tot.		168,14 mc	

Appartamento 18

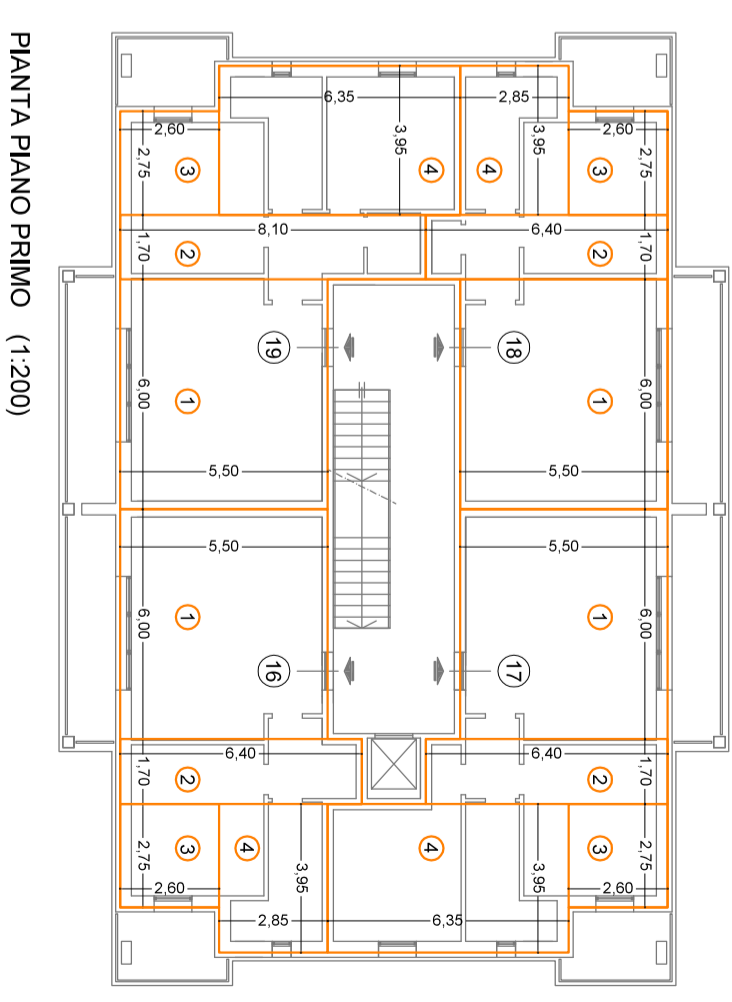
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 =	30,37 mc
tot.		168,14 mc	

Appartamento 17

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 =	67,71 mc
tot.		205,48 mc	

Appartamento 19

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(8,10 x 1,70) = 13,77 mq	x h 2,70 =	37,17 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 =	67,71 mc
tot.		213,28 mc	



PIANTA PIANO PRIMO (1:200)

Appartamento 20

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 =	30,37 mc
tot.		168,14 mc	

Appartamento 21

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 =	67,71 mc
tot.		205,48 mc	

tot. 62,28 mq tot. 168,14 mc

tot. 76,11 mq tot. 205,48 mc

Appartamento 22

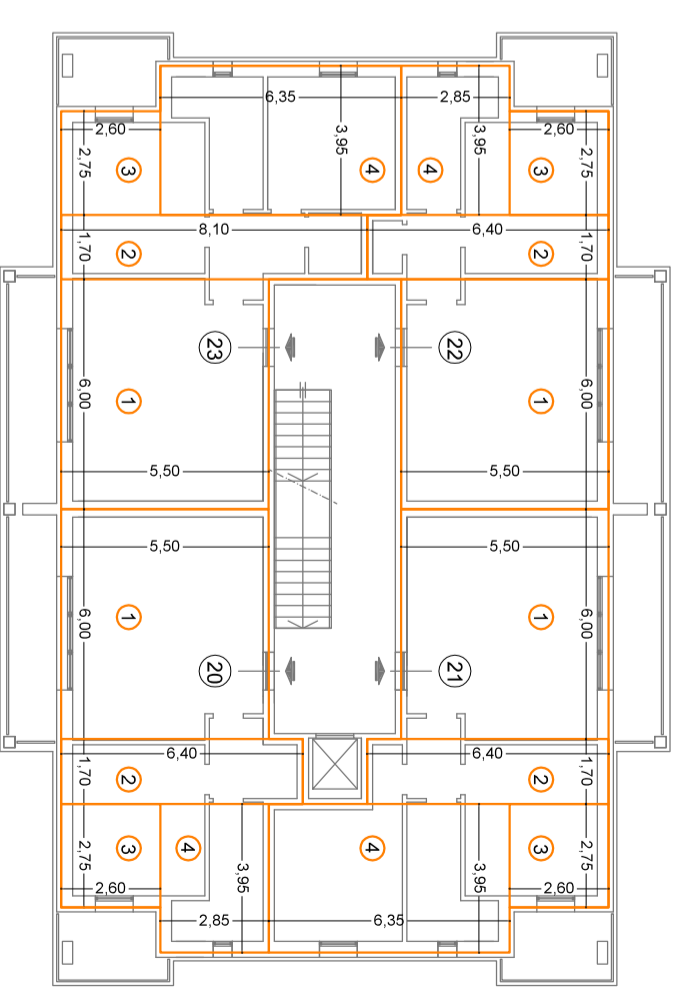
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 =	29,37 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 =	30,37 mc
tot.		168,14 mc	

tot. 62,28 mq tot. 168,14 mc

Appartamento 23

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 =	89,10 mc
2	(8,10 x 1,70) = 13,77 mq	x h 2,70 =	37,17 mc
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 =	19,30 mc
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 =	67,71 mc
tot.		213,28 mc	

tot. 79,00 mq tot. 213,28 mc



PIANTA PIANO SECONDO (1:200)

Appartamento 24

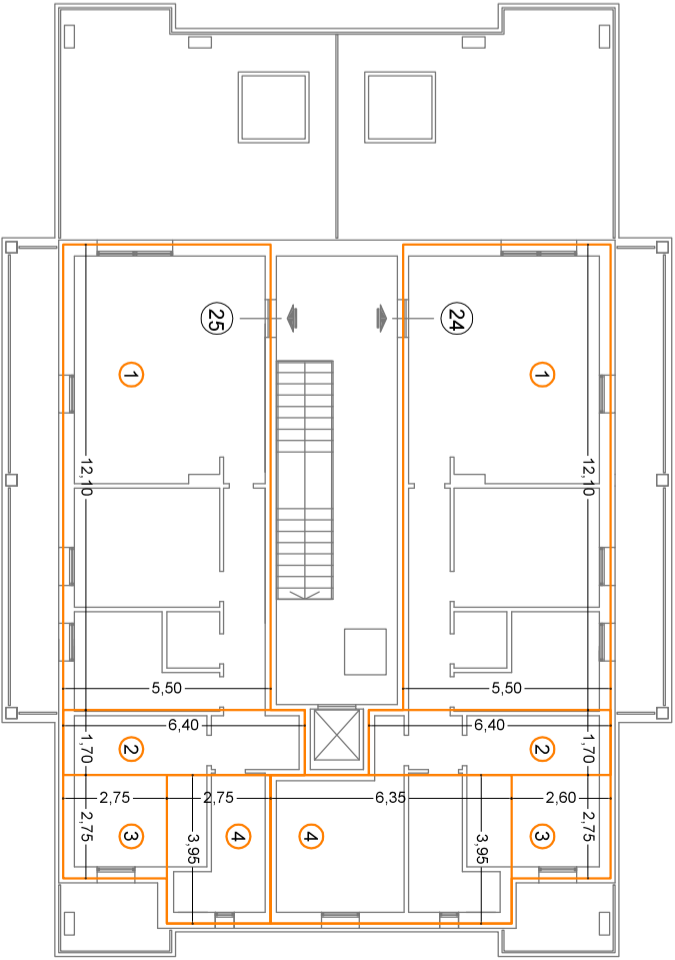
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(12,10 x 5,50) = 66,55 mq	x h 2,70 = 179,68 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		296,06 mc	

tot. 109,66 mq tot. 296,06 mc

Appartamento 25

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(12,10 x 5,50) = 66,55 mq	x h 2,70 = 179,68 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,75) = 7,56 mq	x h 2,70 = 20,41 mc	
4	(3,95 x 2,75) = 10,86 mq	x h 2,70 = 29,32 mc	
tot.		258,78 mc	

tot. 95,85 mq tot. 258,78 mc



PIANTA PIANO TERZO (1:200)

Appartamento 26

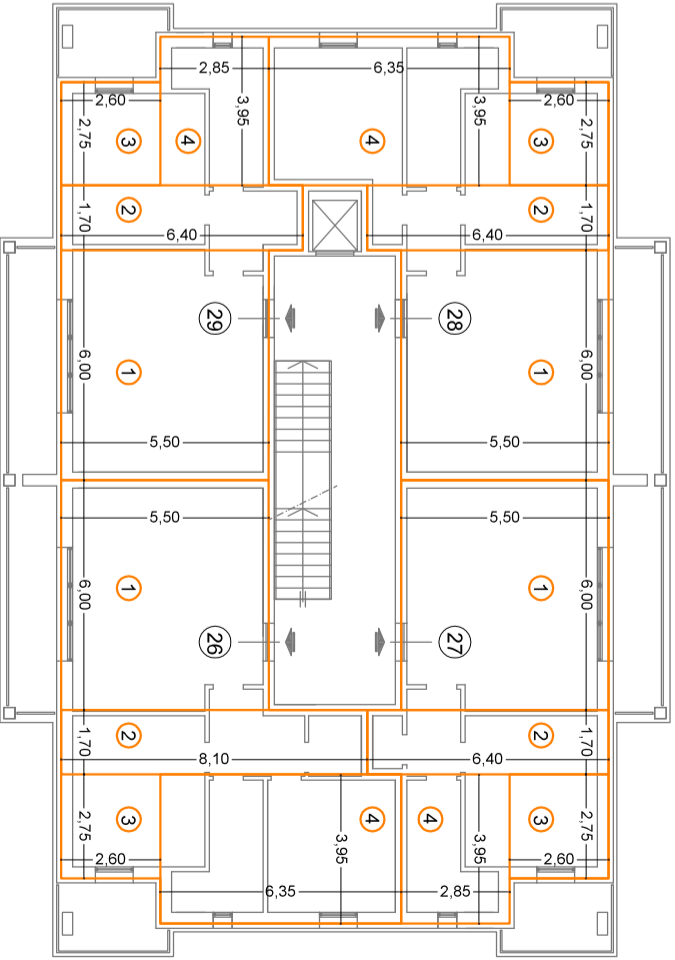
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(8,10 x 1,70) = 13,77 mq	x h 2,70 = 37,17 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		213,28 mc	

tot. 79,00 mq tot. 213,28 mc

Appartamento 27

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 = 30,37 mc	
tot.		168,14 mc	

tot. 62,28 mq tot. 168,14 mc



PIANTA PIANO PRIMO (1:200)

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		205,48 mc	

tot. 76,11 mq tot. 205,48 mc

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 = 30,37 mc	
tot.		168,14 mc	

tot. 62,28 mq tot. 168,14 mc

Appartamento 30

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(8,10 x 1,70) = 13,77 mq	x h 2,70 = 37,17 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		79,00 mq	213,28 mc

Appartamento 31

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 = 30,37 mc	
tot.		62,28 mq	168,14 mc

Appartamento 32

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		76,11 mq	205,48 mc

Appartamento 33

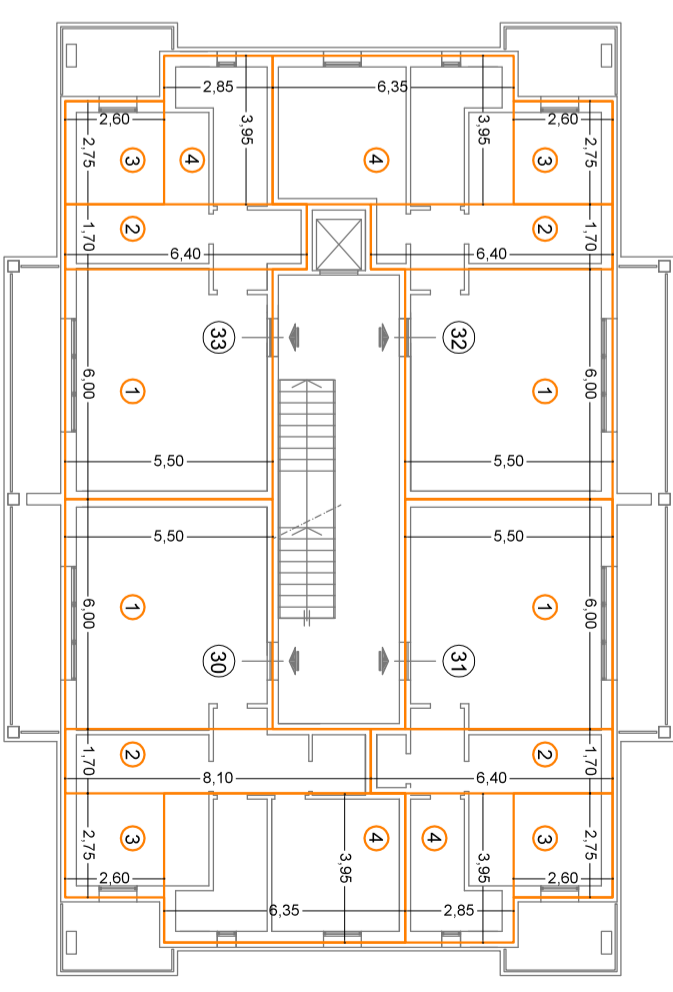
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(6,00 x 5,50) = 33,00 mq	x h 2,70 = 89,10 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 2,85) = 11,25 mq	x h 2,70 = 30,37 mc	
tot.		62,28 mq	168,14 mc

Appartamento 34

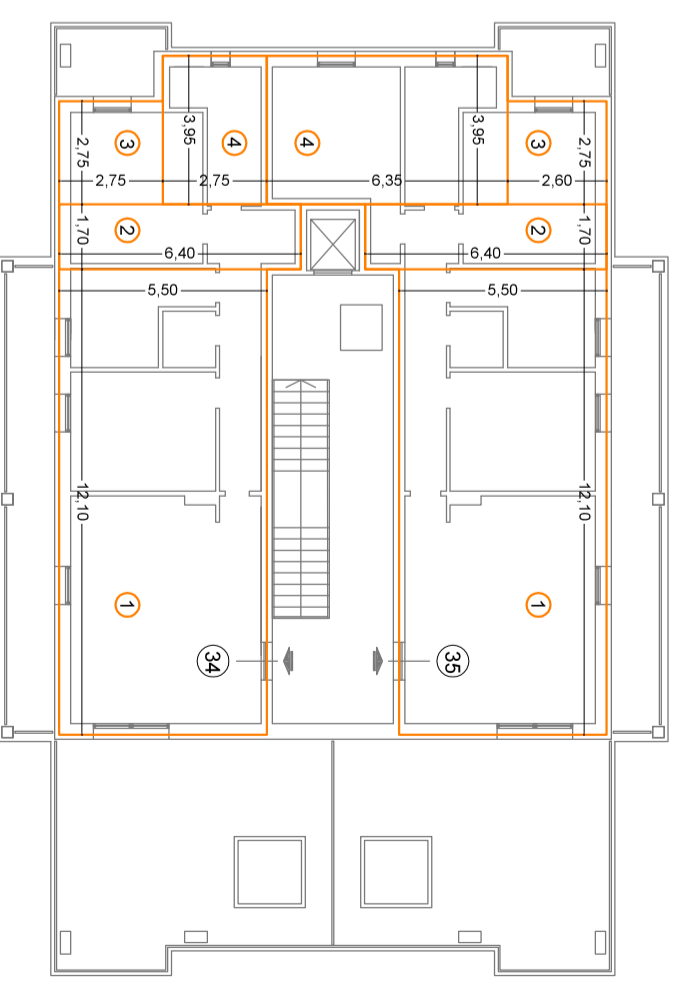
Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(12,10 x 5,50) = 66,55 mq	x h 2,70 = 179,68 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,75) = 7,56 mq	x h 2,70 = 20,41 mc	
4	(3,95 x 2,75) = 10,86 mq	x h 2,70 = 29,32 mc	
tot.		95,85 mq	258,78 mc

Appartamento 35

Superficie Edificabile		VOLUME	
1	(12,10 x 5,50) = 66,55 mq	x h 2,70 = 179,68 mc	
2	(6,40 x 1,70) = 10,88 mq	x h 2,70 = 29,37 mc	
3	(2,75 x 2,60) = 7,15 mq	x h 2,70 = 19,30 mc	
4	(3,95 x 6,35) = 25,08 mq	x h 2,70 = 67,71 mc	
tot.		109,66 mq	296,06 mc



PIANTA PIANO SECONDO (1:200)



PIANTA PIANO TERZO (1:200)

EDIFICIO 1

Superficie Edificabile	VOLUME	
Appartamento 1	143,21 mq	385,33 mc
Appartamento 2	78,48 mq	211,89 mc
Appartamento 3	78,48 mq	211,89 mc
Appartamento 4	78,48 mq	211,89 mc
Appartamento 5	77,47 mq	209,16 mc
Appartamento 6	76,47 mq	206,46 mc
Appartamento 7	76,47 mq	206,46 mc
Appartamento 8	76,47 mq	206,46 mc
Appartamento 9	76,47 mq	206,46 mc
Appartamento 10	76,47 mq	206,46 mc
Appartamento 11	136,71 mq	367,78 mc
Appartamento 12	98,18 mq	264,53 mc
Appartamento 13	133,22 mq	361,85 mc
Appartamento 14	95,82 mq	258,15 mc
Appartamento 15	95,82 mq	258,15 mc
tot.	1.397,20 mq	3.772,92 mc

EDIFICIO 3

Superficie Edificabile	VOLUME	
Appartamento 26	79,00 mq	213,28 mc
Appartamento 27	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 28	76,11 mq	205,48 mc
Appartamento 29	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 30	79,00 mq	213,28 mc
Appartamento 31	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 32	76,11 mq	205,48 mc
Appartamento 33	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 34	95,85 mq	258,78 mc
Appartamento 35	109,66 mq	296,06 mc
tot.	764,85 mq	2.064,92 mc

PRECISAZIONI:

In riferimento alla Perizia Giurata redatta dal Geom. Paolo Nistri, il volume legittimo degli edifici presenti sul lotto prima della demolizione, risulta pari a **MC 8.935,93**.
 In conseguenza di quanto prescritto dalla relativa scheda di Piano Operativo per l'Area di Riqualficazione RQ 08d, il volume massimo realizzabile in ricostruzione risulta pari a **MC 7.910,73** (vedi pag. 27 del presente album).

tot.
1.397,20 mq **tot.**
3.772,92 mc

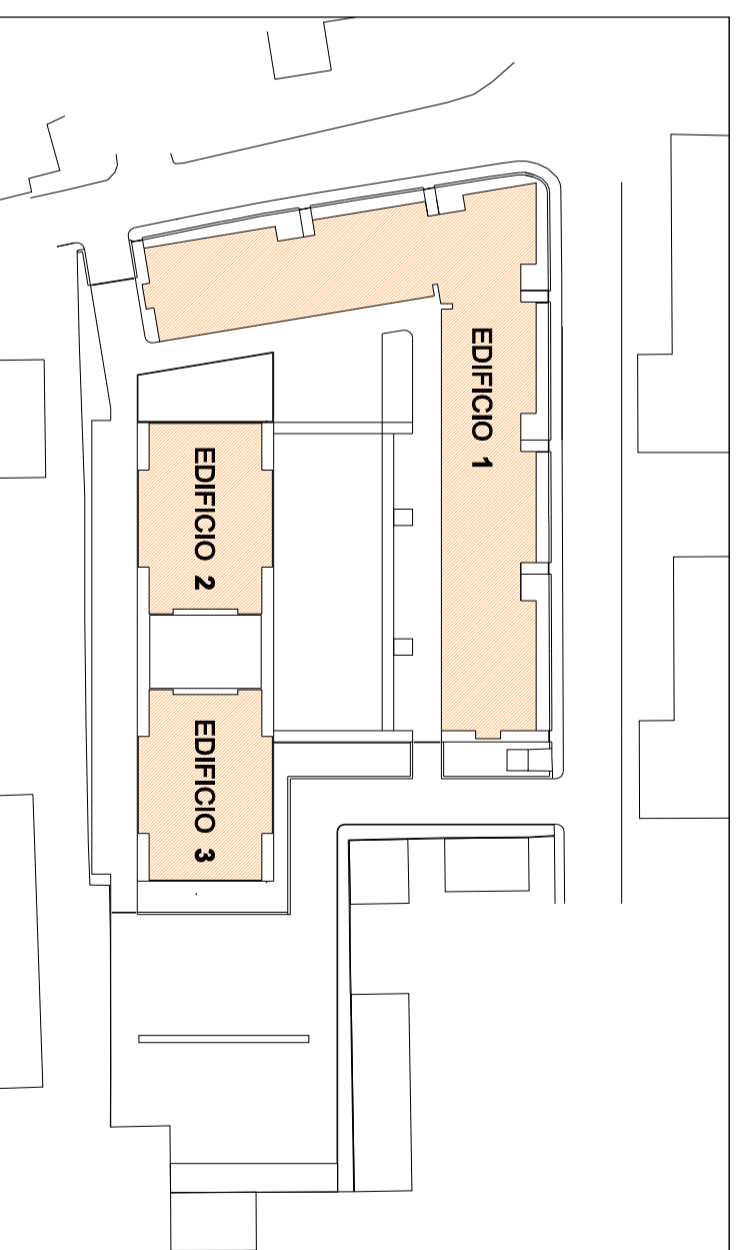
tot.
764,85 mq **tot.**
2.064,92 mc

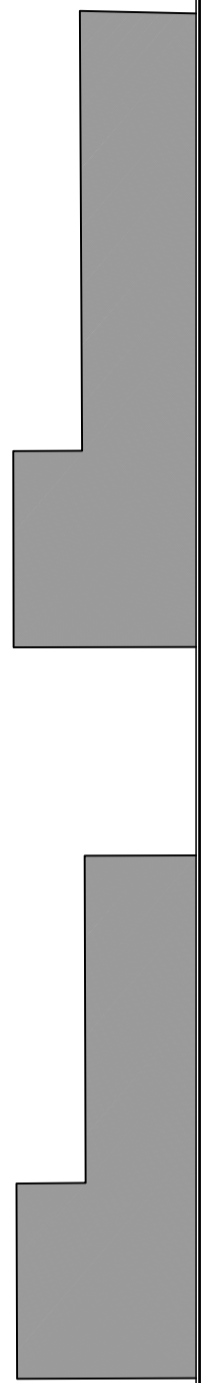
Sup. Edificabile (SE) di Progetto	MQ	2.926,90
VOLUME MAX RICOSTRUIBILE	MC	7.910,73
VOLUME DI PROGETTO	MC	7.902,76
Verifica	MC	7.902,76 < 7.910,73

EDIFICIO 2

Superficie Edificabile	VOLUME	
Appartamento 16	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 17	76,11 mq	205,48 mc
Appartamento 18	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 19	79,00 mq	213,28 mc
Appartamento 20	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 21	76,11 mq	205,48 mc
Appartamento 22	62,28 mq	168,14 mc
Appartamento 23	79,00 mq	213,28 mc
Appartamento 24	109,66 mq	296,06 mc
Appartamento 25	95,85 mq	258,78 mc
tot.	764,85 mq	2.064,92 mc

tot.
764,85 mq **tot.**
2.064,92 mc

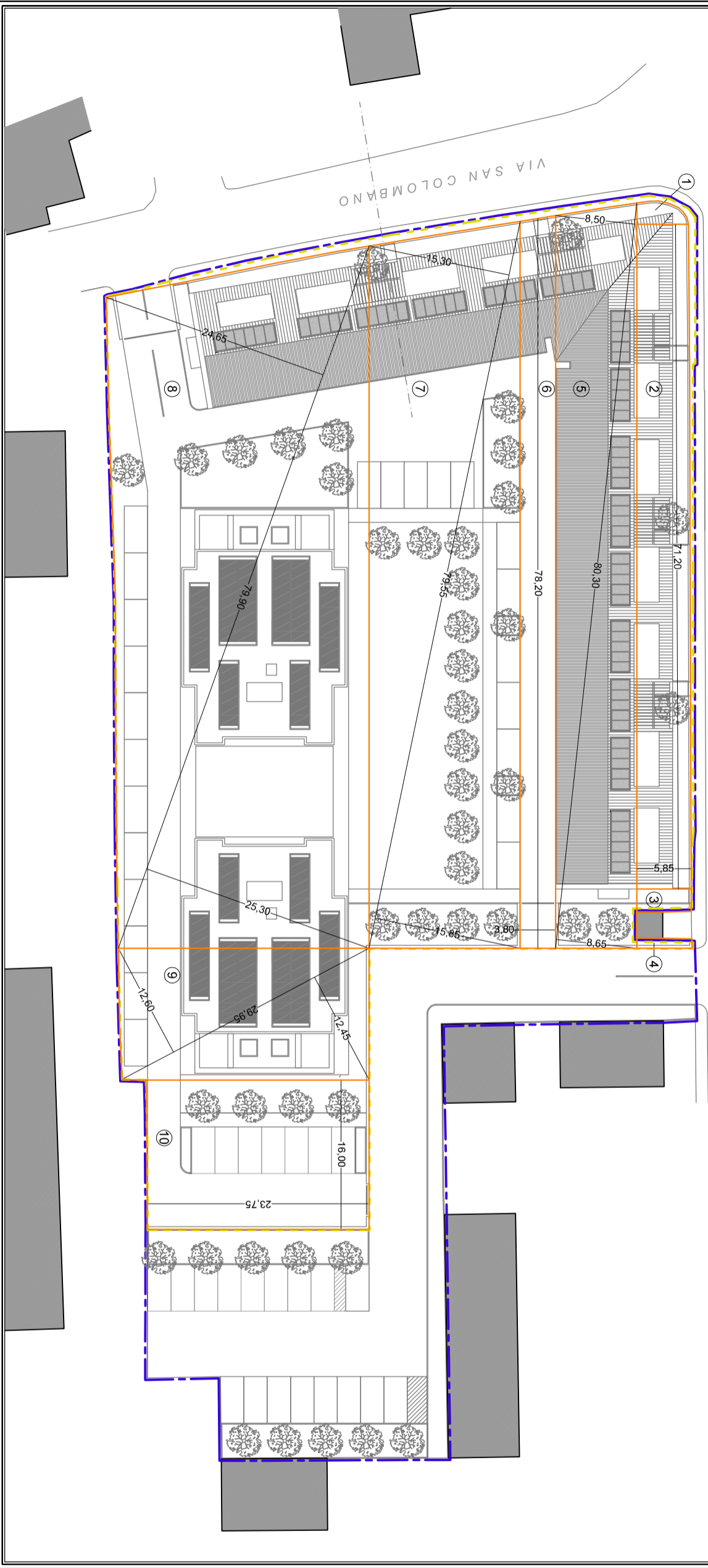




PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO COPERTURE



- LEGENDA
- Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d
 - SUP. FONDIARIA



Superficie Fondiaria			
1	11,61	=	11,61 mq
2	(71,20 x 5,85)	=	416,52 mq
3	14,38	=	14,38 mq
4	6,22	=	6,22 mq
5	[(80,30 x 8,65):2 + (80,30 x 8,50):2]	=	688,56 mq

6	(78,20 x 3,80)	=	297,16 mq
7	[(79,55 x 15,30):2 + (79,55 x 15,85):2]	=	1.238,98 mq
8	[(79,90 x 24,65):2 + (79,90 x 25,30):2]	=	1.995,49 mq
9	[(29,95 x 12,60):2 + (29,95 x 12,45):2]	=	375,11 mq
10	(23,75 x 16,00)	=	380,00 mq

tot.
5.424,03 mq

APPARTAMENTO 1

Superficie Utile	
Disimpegno	3,22 mq
Soggiorno / Pranzo	27,22 mq
Camera	10,23 mq
Disimpegno	4,90 mq
Bagno	6,65 mq
Camera	15,66 mq
Disimpegno	10,00 mq
Camera	9,72 mq
Bagno	4,64 mq
Camera	14,40 mq

tot.

106,64 mq

APPARTAMENTO 2

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	27,22 mq
Disimpegno	4,00 mq
Camera	15,12 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

67,10 mq

APPARTAMENTO 3

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	27,22 mq
Disimpegno	4,00 mq
Camera	15,12 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

67,10 mq

APPARTAMENTO 4

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	27,22 mq
Disimpegno	4,00 mq
Camera	15,12 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

67,10 mq

APPARTAMENTO 5

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	22,85 mq
Disimpegno	5,40 mq
Camera	15,00 mq
Cabina Armadio	4,65 mq
Disimpegno	1,07 mq
Camera	10,23 mq
Anti Bagno	1,96 mq
Bagno	4,20 mq

tot.

65,36 mq

APPARTAMENTO 7

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	26,32 mq
Disimpegno	4,10 mq
Camera	14,40 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

65,58 mq

APPARTAMENTO 8

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	26,32 mq
Disimpegno	4,10 mq
Camera	14,40 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

65,58 mq

APPARTAMENTO 10

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	26,32 mq
Disimpegno	4,10 mq
Camera	14,40 mq
Camera	11,55 mq
Bagno	5,50 mq
Ripostiglio	3,71 mq

tot.

65,58 mq

APPARTAMENTO 11

Superficie Utile	
Disimpegno	3,22 mq
Soggiorno / Pranzo	26,32 mq
Camera	10,23 mq
Disimpegno	4,90 mq
Bagno	6,65 mq
Camera	14,40 mq
Disimpegno	10,00 mq
Camera	9,72 mq
Bagno	4,32 mq
Camera	13,68 mq

tot.

103,44 mq

APPARTAMENTO 12

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	35,24 mq
Disimpegno	15,44 mq
Camera	10,62 mq
Bagno	4,64 mq
Camera	14,40 mq

tot.

80,34 mq

STATO DI PROGETTO

APPARTAMENTO 13

Superficie Utile	
Soggiorno	36,30 mq
Disimpegno	4,50 mq
Cucina / Pranzo	33,87 mq
Camera	10,62 mq
Disimpegno	6,80 mq
Bagno	4,64 mq
Anti Bagno	1,96 mq
Camera	14,40 mq

tot.

113,09 mq

APPARTAMENTO 16

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	4,30 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq

tot.

51,18 mq

APPARTAMENTO 19

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	5,02 mq
Ripostiglio	2,24 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	11,90 mq

tot.

67,87 mq

APPARTAMENTO 22

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,22 mq
Ripostiglio	1,10 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

53,03 mq

APPARTAMENTO 14

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	36,30 mq
Disimpegno	15,12 mq
Camera	9,90 mq
Camera	14,40 mq
Bagno	4,64 mq

tot.

80,36 mq

APPARTAMENTO 17

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,00 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq
Camera	13,10 mq

tot.

65,06 mq

APPARTAMENTO 20

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	4,30 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq

tot.

51,18 mq

APPARTAMENTO 23

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	5,02 mq
Ripostiglio	2,24 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	11,90 mq

tot.

67,87 mq

APPARTAMENTO 15

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	36,30 mq
Disimpegno	15,12 mq
Camera	9,90 mq
Camera	14,40 mq
Bagno	4,64 mq

tot.

80,36 mq

APPARTAMENTO 18

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,22 mq
Ripostiglio	1,10 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

53,03 mq

APPARTAMENTO 21

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,00 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq
Camera	13,10 mq

tot.

65,06 mq

APPARTAMENTO 24

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	30,00 mq
Disimpegno	8,65 mq
Camera	12,10 mq
Ripostiglio	2,10 mq
Bagno	7,65 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	12,55 mq

tot.

93,10 mq

APPARTAMENTO 25

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	30,00 mq
Disimpegno	9,90 mq
Camera	12,10 mq
Ripostiglio	2,10 mq
Bagno	7,65 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

81,80 mq

APPARTAMENTO 28

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,00 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq
Camera	13,10 mq

tot.

65,06 mq

APPARTAMENTO 31

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,22 mq
Ripostiglio	1,10 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

53,03 mq

APPARTAMENTO 34

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	30,00 mq
Disimpegno	9,90 mq
Camera	12,10 mq
Ripostiglio	2,10 mq
Bagno	7,65 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

81,80 mq

APPARTAMENTO 26

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	5,02 mq
Ripostiglio	2,24 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	11,90 mq

tot.

67,87 mq

APPARTAMENTO 29

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	4,30 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq

tot.

51,18 mq

APPARTAMENTO 32

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,00 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq
Camera	13,10 mq

tot.

65,06 mq

APPARTAMENTO 35

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	30,00 mq
Disimpegno	8,65 mq
Camera	12,10 mq
Ripostiglio	2,10 mq
Bagno	7,65 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	12,55 mq

tot.

93,10 mq

APPARTAMENTO 27

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	3,22 mq
Ripostiglio	1,10 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq

tot.

53,03 mq

APPARTAMENTO 30

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	5,02 mq
Ripostiglio	2,24 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,05 mq
Camera	11,90 mq

tot.

67,87 mq

APPARTAMENTO 33

Superficie Utile	
Soggiorno / Pranzo	28,66 mq
Disimpegno	4,30 mq
Camera	14,00 mq
Bagno	6,30 mq

tot.

51,18 mq

Appartamento 31	53,03 mq
Appartamento 32	65,06 mq
Appartamento 33	51,18 mq
Appartamento 34	81,80 mq
Appartamento 35	93,10 mq

tot.

2.457,15 mq

PRESCRIZIONI:

L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con Superficie Utile (SU) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con Superficie Utile (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno. Tale percentuale dovrà essere pari ad almeno il 13% della superficie totale a destinazione residenziale prevista nel progetto.

Superficie Utile (SU)	
Appartamento 1	106,64 mq
Appartamento 2	67,10 mq
Appartamento 3	67,10 mq
Appartamento 4	67,10 mq
Appartamento 5	65,36 mq
Appartamento 6	65,58 mq
Appartamento 7	65,58 mq
Appartamento 8	65,58 mq
Appartamento 9	65,58 mq
Appartamento 10	65,58 mq
Appartamento 11	103,44 mq
Appartamento 12	80,34 mq
Appartamento 13	113,09 mq
Appartamento 14	80,36 mq
Appartamento 15	80,36 mq
Appartamento 16	51,18 mq
Appartamento 17	65,06 mq
Appartamento 18	53,03 mq
Appartamento 19	67,87 mq
Appartamento 20	51,18 mq
Appartamento 21	65,06 mq
Appartamento 22	53,03 mq
Appartamento 23	67,87 mq
Appartamento 24	93,10 mq
Appartamento 25	81,80 mq
Appartamento 26	67,87 mq
Appartamento 27	53,03 mq
Appartamento 28	65,06 mq
Appartamento 29	51,18 mq
Appartamento 30	67,87 mq

Appartamenti con S.U. non inferiore a 80 mq (SU*)	
Appartamento 1	106,64 mq
Appartamento 11	103,44 mq
Appartamento 12	80,34 mq
Appartamento 13	113,09 mq
Appartamento 14	80,36 mq
Appartamento 15	80,36 mq
Appartamento 24	93,10 mq
Appartamento 25	81,80 mq
Appartamento 34	81,80 mq
Appartamento 35	93,10 mq

tot.

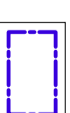
914,03 mq


Superficie Utile (SU)	=	MQ	2.457,15
S U x 13%	=	MQ	(2.457,15 x 13%) = 319,42
S U*	=	MQ	914,03
Verifica		MQ	914,03 > 319,42


PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANOTERRA

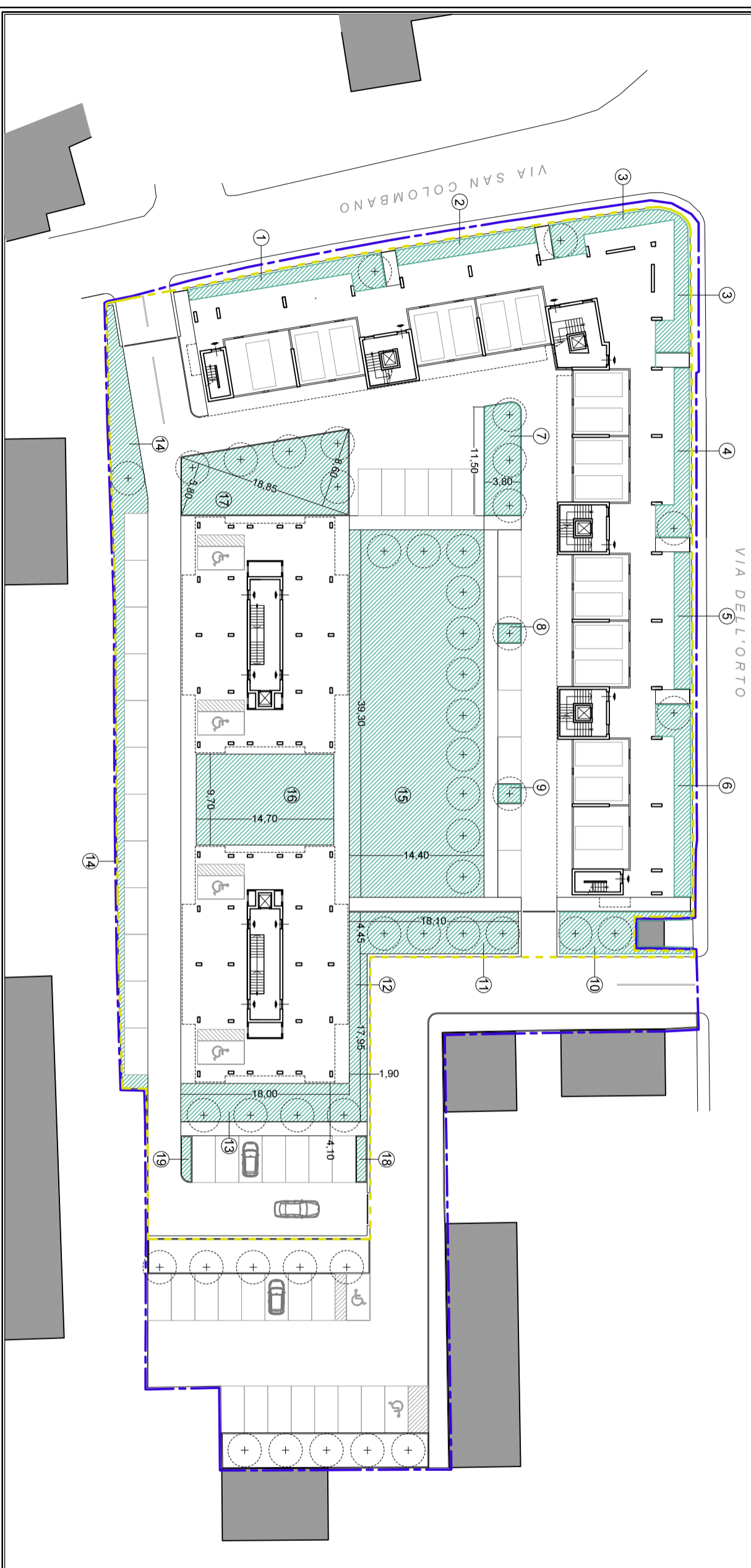


LEGENDA

 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d

 Superficie Permeabile di pertinenza

 SUP. FONDIARIA



Superficie Permeabile	
1	37,31
2	24,34
3	55,10
4	36,24
5	24,38
6	42,61

7	(11,50 x 3,80)	=	43,70 mq
8	4,47	=	4,47 mq
9	4,47	=	4,47 mq
10	46,49	=	46,49 mq
11	(18,10 x 4,45)	=	80,54 mq
12	(17,95 x 1,90)	=	34,10 mq
13	(18,00 x 4,10)	=	73,80 mq

14	110,53	=	110,53 mq
15	(39,30 x 14,40)	=	565,92 mq
16	(9,70 x 14,70)	=	142,59 mq
17	[(18,85 x 5,80):2 + (18,85 x 8,60):2]	=	135,71 mq
18	4,85	=	4,85 mq
19	4,67	=	4,67 mq

tot.
1'471,82 mq

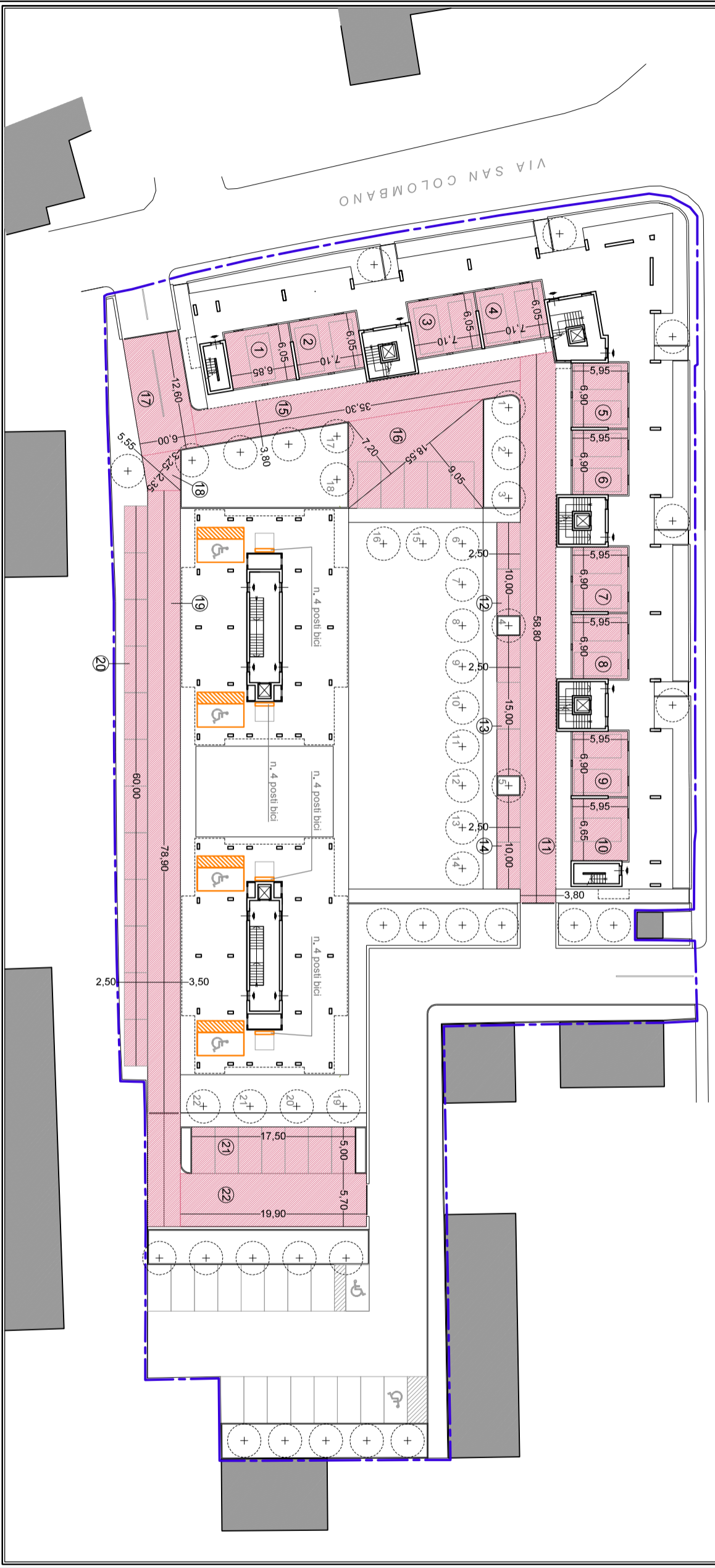
Sup. Territoriale (ST)	=	MQ	6'600,00	circa
Sup. Fondiaria (SF)	=	MQ	5'424,03	circa
Sup. Permeabile di Pertinenza	=	MQ	5'424,03 x 25% = 1'356,00	c.
Verifica		MQ	1'471,82	circa
		MQ	1'471,82 > 1'283,96	

STATO DI PROGETTO

PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANOTERRA



- LEGENDA**
- Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d
 - Superficie Sosta Stanziale



Superficie Sosta Pertinenziale	
1	(6,05 x 6,85) = 41,44 mq
2	(6,05 x 7,10) = 42,95 mq
3	(6,05 x 7,10) = 42,95 mq
4	(6,05 x 7,10) = 42,95 mq
5	(6,90 x 5,95) = 41,05 mq
6	(6,90 x 5,95) = 41,05 mq
7	(6,90 x 5,95) = 41,05 mq

8	(6,90 x 5,95) = 41,05 mq
9	(6,90 x 5,95) = 41,05 mq
10	(6,65 x 5,95) = 39,56 mq
11	(58,80 x 3,80) = 223,44 mq
12	(10,00 x 2,50) = 25,00 mq
13	(15,00 x 2,50) = 37,50 mq
14	(10,00 x 2,50) = 25,00 mq
15	(35,30 x 3,80) = 134,14 mq

16	[(18,55 x 9,05) : 2] + 150,71 mq
17	(12,60 x 6,00) = 75,60 mq
18	[(5,55 x 3,25) : 2] + 15,53 mq
19	(78,90 x 3,50) = 276,15 mq
20	(60,00 x 2,50) = 150,00 mq
21	(17,50 x 5,00) = 87,50 mq
22	(19,90 x 5,70) = 113,43 mq

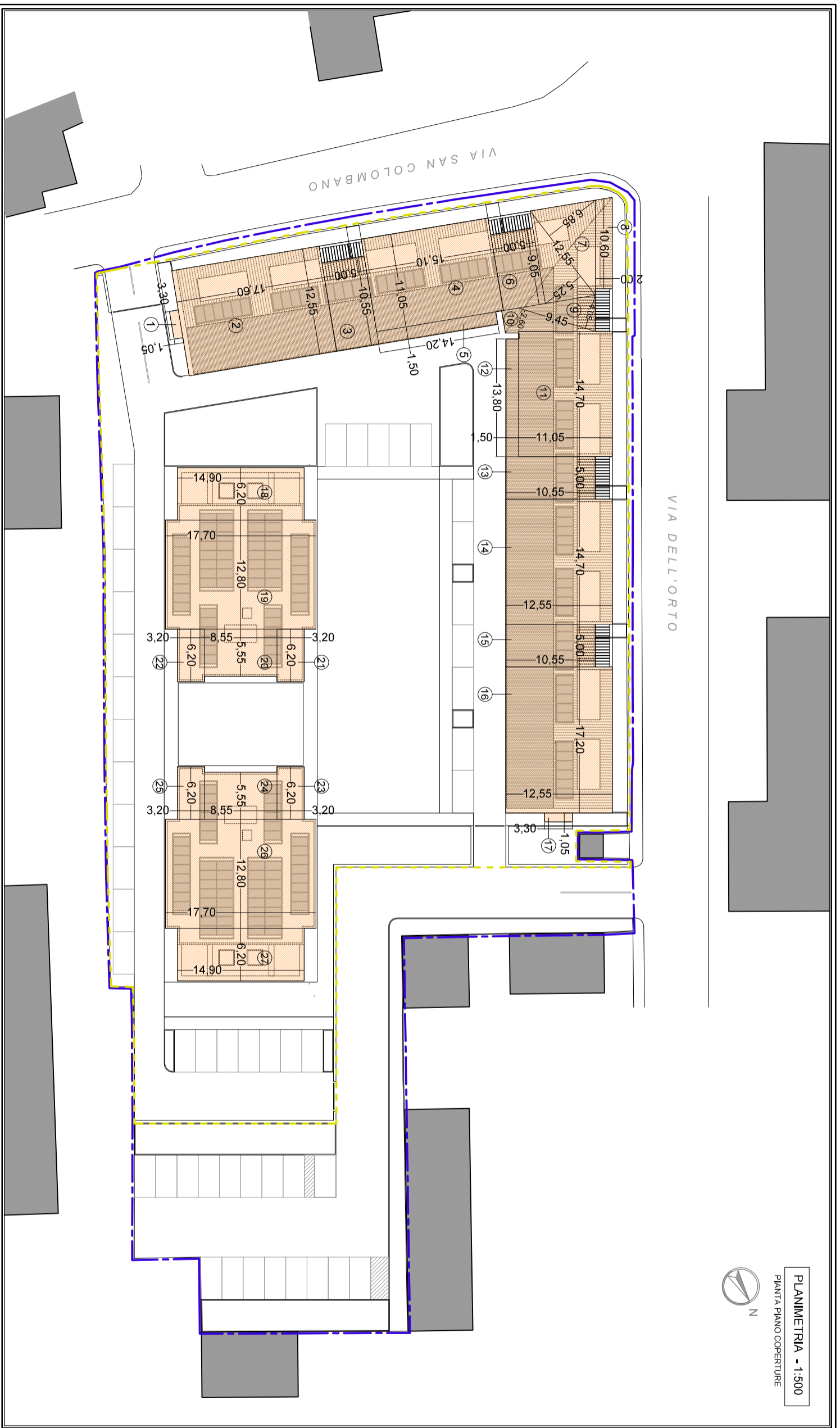
tot.
1729,10 mq

Sup. Edificabile (SE) di Progetto	=	MQ	2.940,01	circa
H effettiva	=	ML	2,70	
SE di Progetto x H effettiva :10	=	MQ	(2940,01 x 2,70) :10 =	793,80
Sup. Sosta Stanziale	=	MQ	1729,10	
Verifica		MQ	1729,10 > 793,80	

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la Sosta Stanziale alberature necessarie

1729,10 : 80 = 21,61 = **22**
alberature ombreggianti di progetto = **22**

STATO DI PROGETTO



PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO COPERTURE



LEGENDA

Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d

Superficie Coperta

SUP. FONDARIARIA

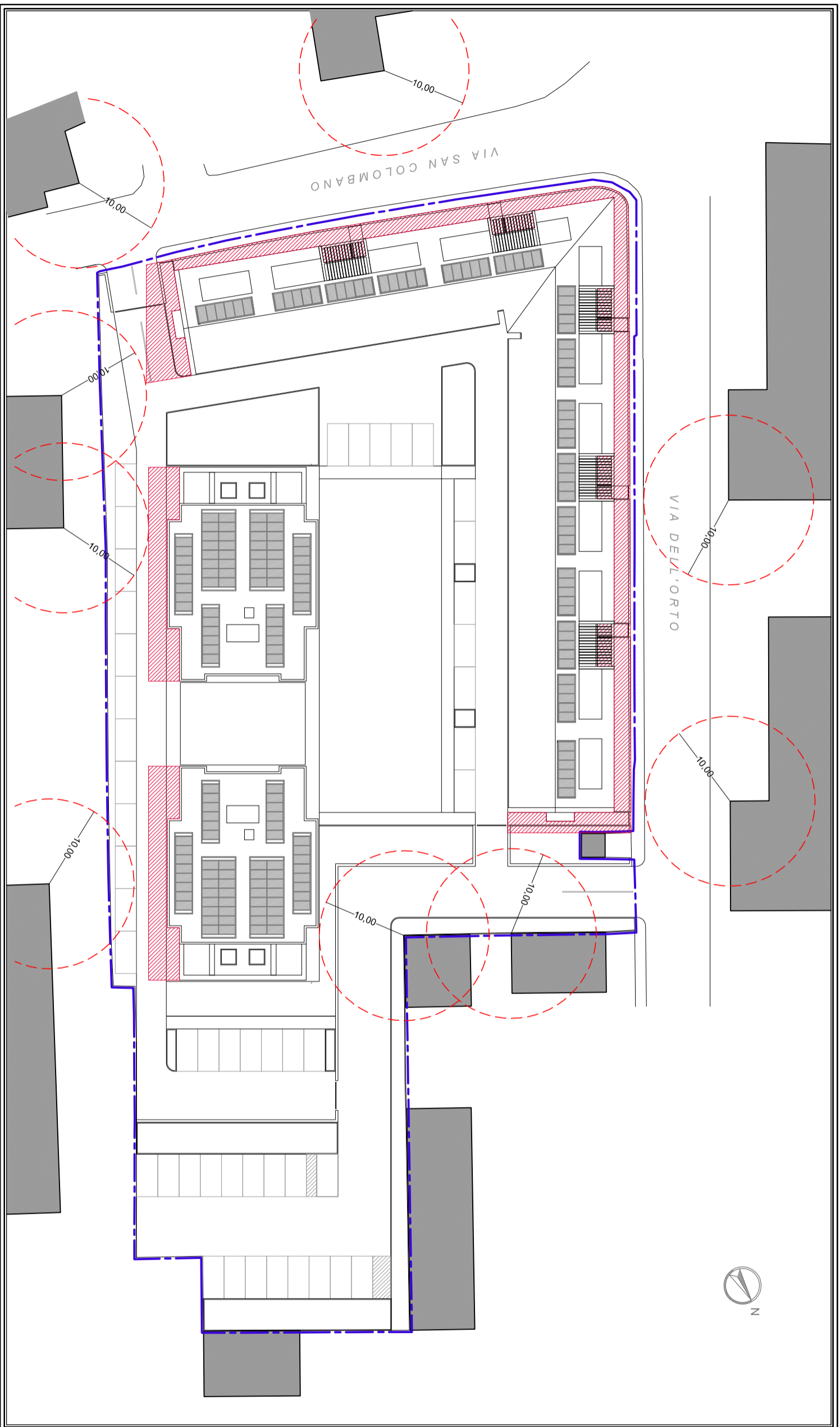
Superficie Coperta	
1	(1,05 x 3,30) = 3,46 mq
2	(12,55 x 17,60) = 220,88 mq
3	(10,55 x 5,00) = 52,75 mq
4	(11,55 x 15,10) = 174,40 mq
5	(1,50 x 14,20) = 21,30 mq
6	(9,05 x 5,00) = 45,25 mq
7	[(12,55 x 6,85):2 + (12,55 x 5,25):2] = 75,92 mq


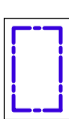
8	(10,60 x 2,00) = 21,20 mq
9	[(9,45 x 4,05):2 + (9,45 x 2,60):2] = 31,41 mq
10	4,90 = 4,90 mq
11	(14,70 x 11,05) = 162,43 mq
12	(13,80 x 1,50) = 20,70 mq
13	(5,00 x 10,55) = 52,75 mq
14	(14,70 x 12,55) = 184,48 mq
15	(5,00 x 10,55) = 52,75 mq

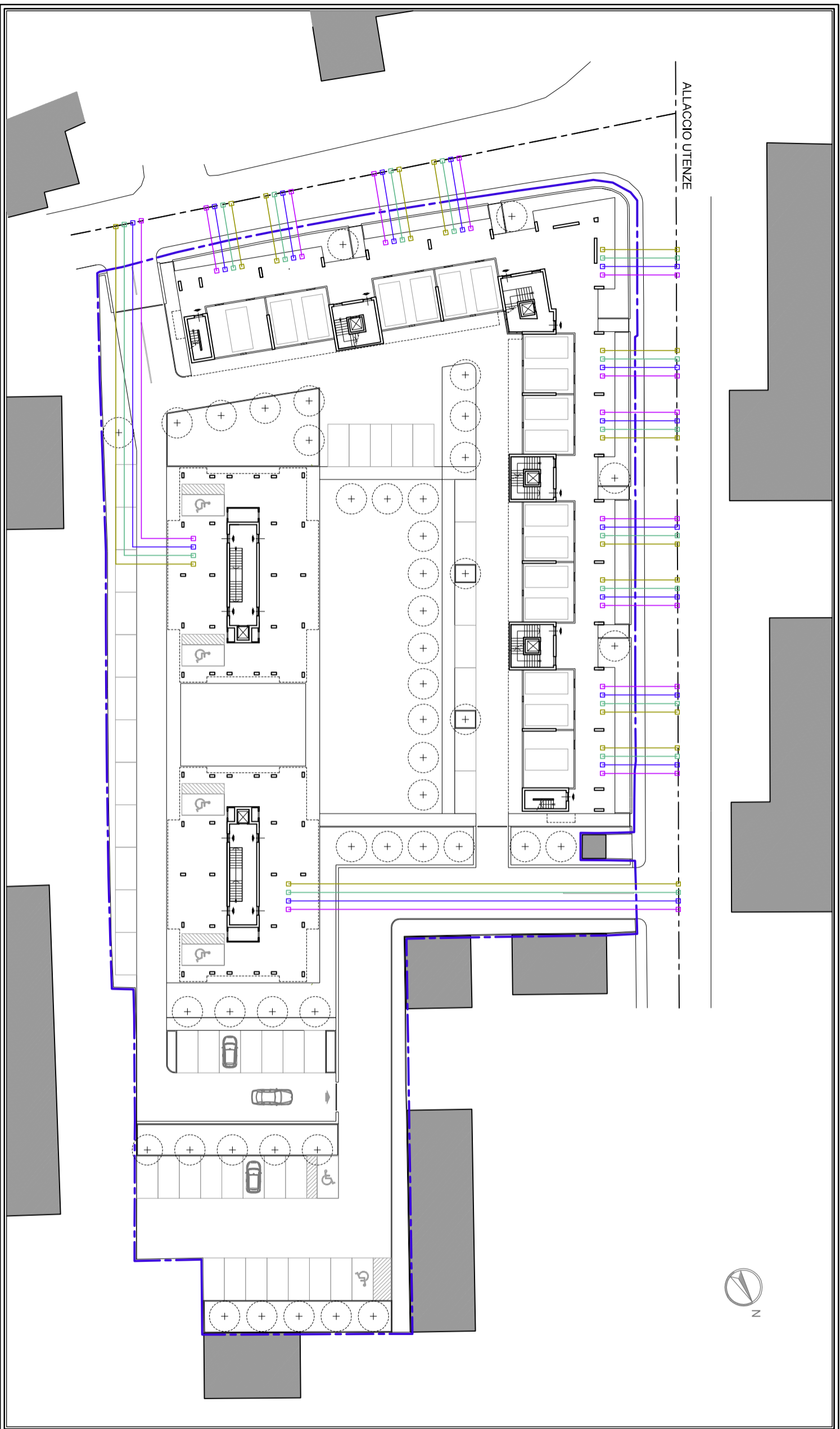
16	(17,20 x 12,55) = 215,86 mq
17	(1,05 x 3,30) = 3,46 mq
18	(14,90 x 6,20) = 92,38 mq
19	(17,70 x 12,80) = 226,56 mq
20	(8,55 x 5,55) = 47,45 mq
21	(6,20 x 3,20) = 19,84 mq
22	(6,20 x 3,20) = 19,84 mq
23	(6,20 x 3,20) = 19,84 mq
24	(8,55 x 5,55) = 47,45 mq






25	(6,20 x 3,20) = 19,84 mq
26	(17,70 x 12,80) = 226,56 mq
27	(14,90 x 6,20) = 92,38 mq
tot.	
2'156,04 mq	

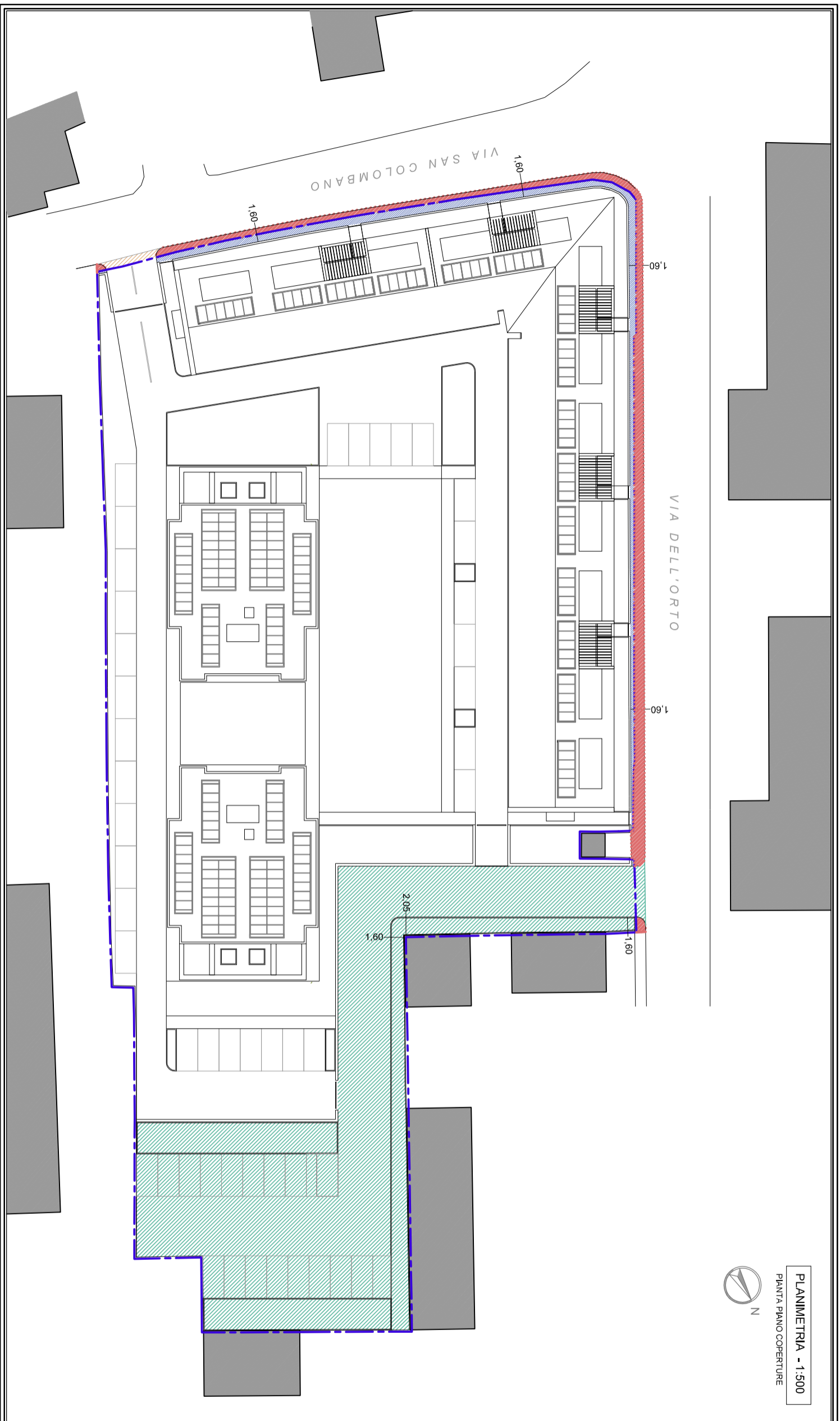
Sup. Territoriale (ST)	=	MQ	6'600,00	circa
Sup. Fondiaria (SF)	=	MQ	5'424,03	circa
SF x 40%	=	MQ	(5'424,03 x 40%) = 2'169,61 c.	
Sup. Coperta	=	MQ	2'156,04	circa
Verifica		MQ	2'156,04 < 2'169,61	



- LEGENDA**
-  Area di Galleggiamento
 -  Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d








- LEGENDA
-  Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d
 -  RETE FOGNARIA
 -  LINEA ELETTRICA
 -  ADDUZIONE ACQUA
 -  ADDUZIONE GAS

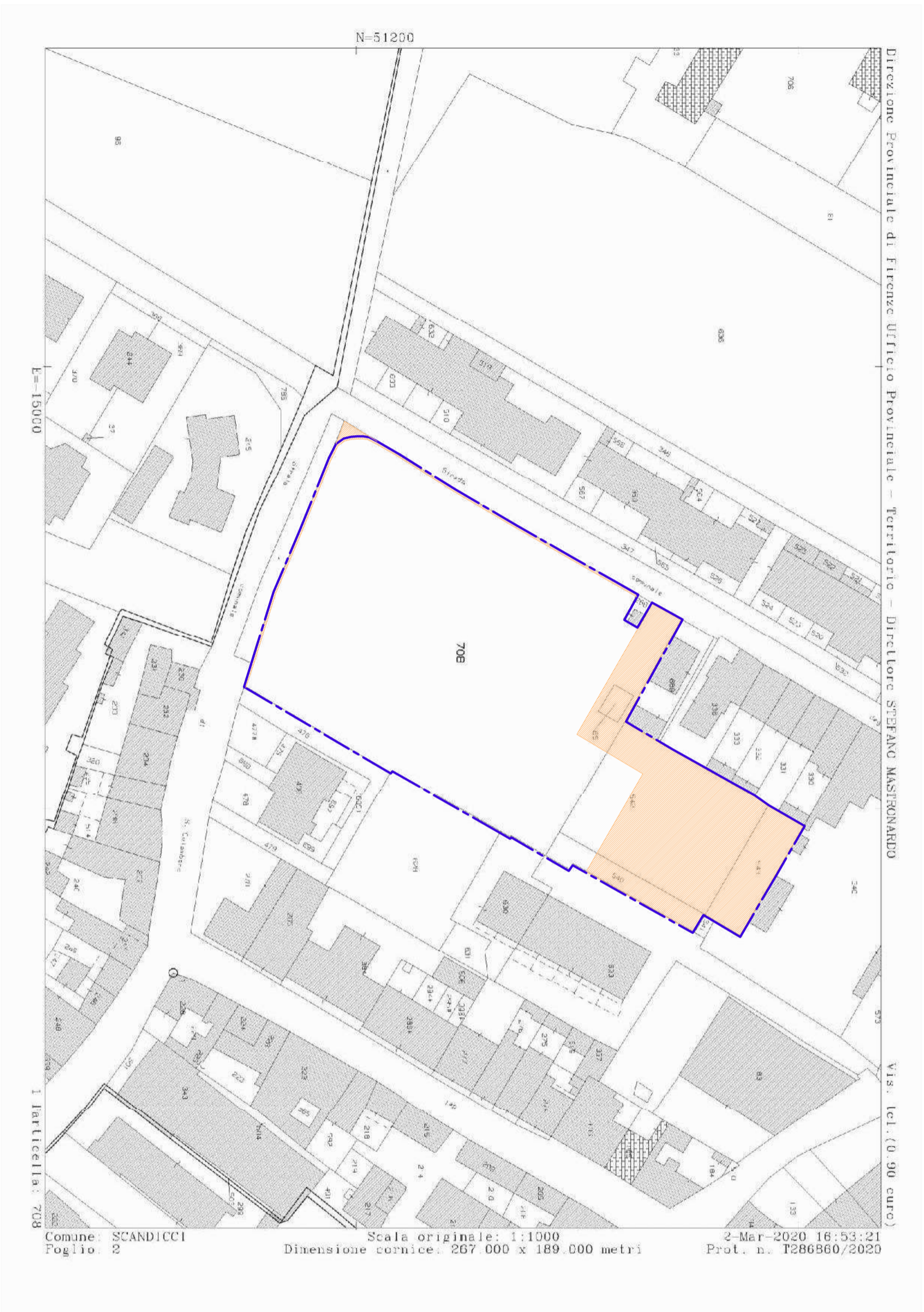


PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO COPERTURE





LEGENDA

-  Perimetro Area di Riquilificazione RQ 08 d
-  AMPLIAMENTO DI MARCIAPIEDE
-  RIQUALIFICAZIONE DEL MARCIAPIEDE ESISTENTE
-  PARCHEGGIO PUBBLICO CON VERDE DI COREDO
-  SEDE STRADALE



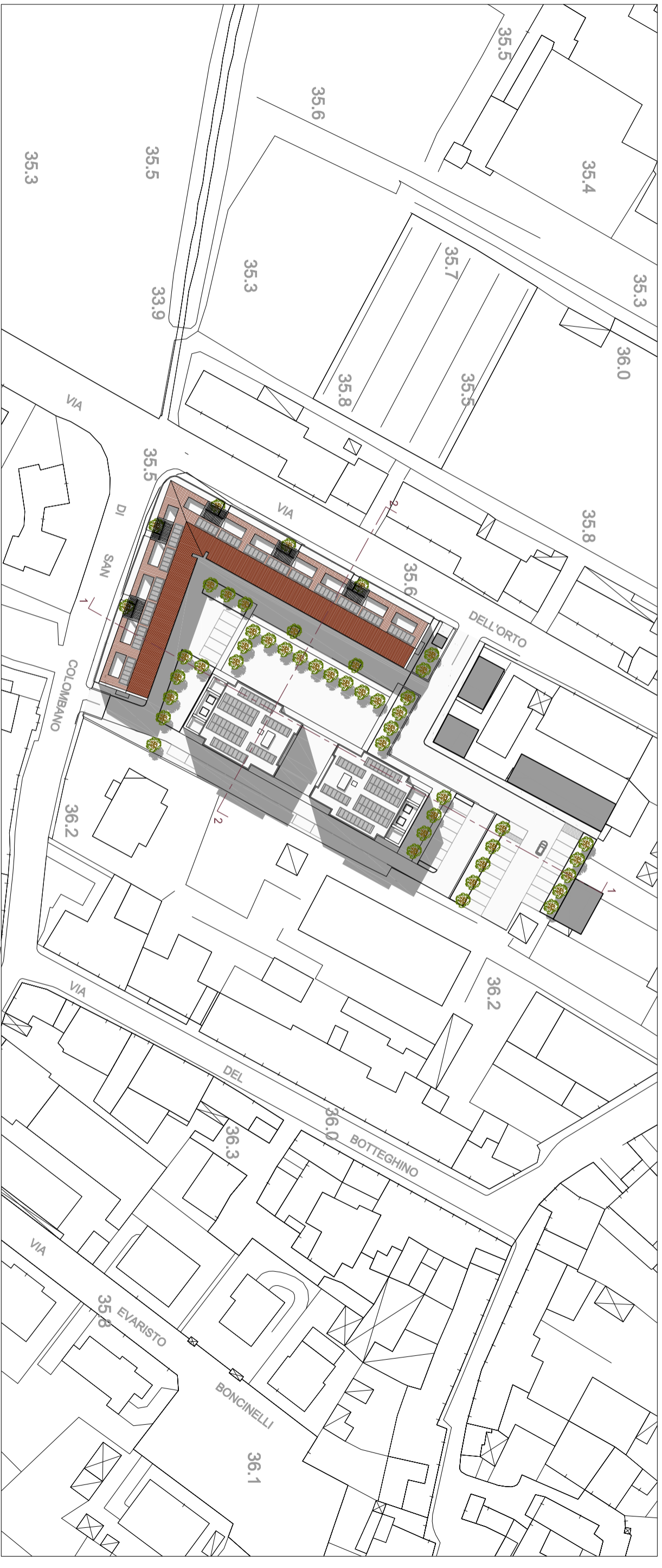
La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, di parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) con verde di corredo per una superficie minima complessiva di mq 800

Sup. Territoriale (St)	=	MQ 6.600,00	circa
Sup. destinata a parcheggio pubblico con verde di corredo	=	MQ 1.127,00	circa

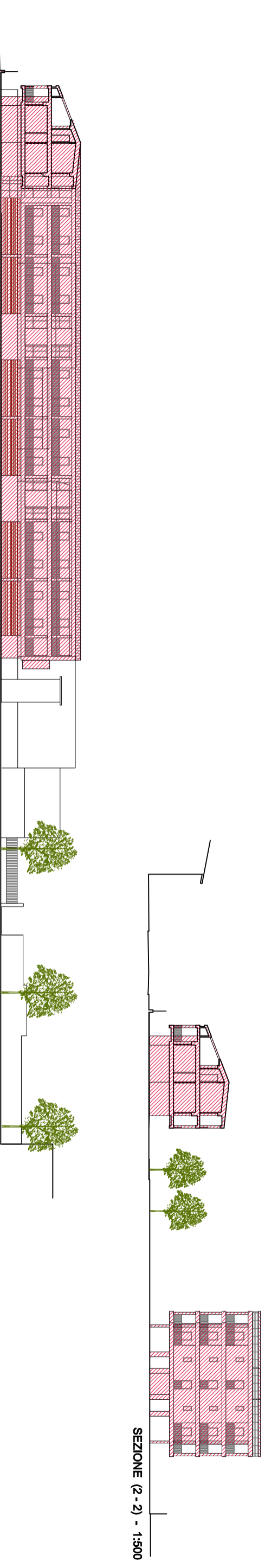
- LEGENDA
-  Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d
 -  Area di proprietà dei soggetti attuatori, oggetto di cessione alla Amministrazione Comunale

STATO DI ATTUALE

REGIME GIURIDICO DEI SUOLI (Scala 1:1000)



PLANIMETRIA - 1:1000



SEZIONE (1-1) - 1:500

SEZIONE (2-2) - 1:500

STATO DI PROGETTO

La presente relazione è predisposta per una valutazione degli aspetti ambientali sulla fattibilità dell'intervento, in particolare il Progetto Unitario è soggetto al rispetto degli aspetti di cui all'art. 8, punto 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, così come richiamati nella sezione "prescrizioni e mitigazioni ambientali" della scheda RQ 08 d.

- Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche

a) Compatibilità con il P.C.C.A.: il progetto rispetterà le previsioni del "Piano comunale di classificazione acustica" vigente al momento della presentazione della richiesta di Permesso a Costruire, all'interno della quale sarà opportunamente allegato il relativo Progetto Acustico producendo apposita documentazione inerente la verifica dei requisiti acustici passivi e valutazione di clima acustico.

- Approvvigionamenti e scarichi idrici

e) Approvvigionamenti idrici: il progetto prevede la realizzazione di n. 3 fabbricati formati da n. 35 appartamenti di civile abitazione per una S.E. totale di mq 2.926,90 circa. Considerando una media di 3 abitanti per appartamento ed una necessità di 200 litri/abitante giorno, l'approvvigionamento idrico totale del fabbricato richiesto sarà pari a:

Unità Immobiliari: 35

Media abitanti per U.I.: 3

Carico Idraulico Giornaliero:

[(35 x 3) x 200] = Lt 21.000

Calcolo Idraulico Annuale:

(21.000 x 365) = Lt 7.665.000

L'alimentazione idrica del nuovo complesso avverrà mediante allaccio alla rete pubblica, in particolare saranno richiesti un nuovo allacciamento per l'acqua sanitaria e un nuovo allacciamento per la rete antincendio.

Gli impianti saranno realizzati con specifici che misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla riduzione degli sprechi quali:

- reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi, al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per utilizzi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il riutilizzo delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di

produzione di beni;

- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico;

Nel rispetto delle previsioni per il risparmio idrico, saranno previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali per il riutilizzo nei w.c. e/o per l'irrigazione delle parti condominiali. I serbatoi rispetteranno le misure minime di 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta, dunque:

Superficie Coperta: mq 2.161,35

[(2.161,35:30) x 2] = mc 144,09

I serbatoi verranno interrati in zone a verde di proprietà condominiale (come indicato nell'elaborato grafico allegato) facilmente accessibili.

f) Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura:

Per quanto riguarda le reti di scarico tutti i servizi igienici previsti saranno dotati di una rete di smaltimento dei reflui separata tra acque nere e acque saponose; tale separazione sarà mantenuta almeno fin no all'uscita degli scarichi dall'edificio. L'allacciamento avverrà previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'allacciamento avverrà con le modalità riportate nel Regolamento e relativi allegati emanati da Publilaqua s.p.a. Le colonne di scarico delle acque reflue saranno dotate di un sistema di ventilazione che sfocerà al di sopra della copertura del fabbricato con torrino di esalazione installato sulla sommità della colonna.

La richiesta dell'adeguatezza della rete fognaria su Via dell'Orto in funzione del carico aggiuntivo introdotto dalle nuove costruzioni è stata inoltrata a Publilaqua a mezzo pec in data 09 ottobre 2020.

Contestualmente alla realizzazione dell'intervento, la proprietà avrà cura di provvedere all'allacciamento alla pubblica fognatura previo ottenimento di Nulla Osta da parte di Publilaqua.

- Fabbisogno energetico

h) Risparmio energetico e fonti rinnovabili/ prescrizioni generali: Gli appartamenti sono stati progettati tenendo conto dei principi fondamentali della bioclimatica, riducendo le dispersioni energetiche in un'ottica di sostenibilità. Dovendo l'edificio essere in grado di controllare le condizioni ambientali in virtù delle sue

caratteristiche morfologiche, distributive, dimensionali e termofisiche, sono state previste una serie di aperture orientate verso il sole e fortemente coibentate nelle zone non esposte. Con questo sistema solo gli ambienti direttamente interessati si giovano dell'apporto energetico solare a meno che non vengano messi in diretta comunicazione con gli altri spazi dell'abitazione.

h1) Prestazione degli involucri/isolamento termico:

La progettazione dell'intervento persegue il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

- l'adozione di materiali ad elevato isolamento termico al fine di ottenere un edificio all'interno della classe "A";
- l'involucro dell'edificio sarà realizzato con strutture portanti in cemento armato e casseri in materiale isolante a perdere che vanno a costituire un insieme monolitico tra struttura portante ed isolamento termico esterno ed interno, garantendo così un elevato potere coibente della pelle esterna, che coadiuvata da un effi cliente sistema di ventilazione meccanica forzata garantisce un elevata qualità dell'abitare.
- vetri con prestazioni energetiche ottimali (bassa trasmittanza e fattore solare);

h2) Prestazione degli impianti di climatizzazione:

Gli impianti di climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria saranno con sistema a pompa di calore alimentata dall'impianto fotovoltaico in copertura.

- realizzazione di un impianto a pompe di calore per la climatizzazione di ogni unità immobiliare, alimentate dall'impianto fotovoltaico in copertura;
- elevato grado di filtrazione ed un preciso controllo dello stato idrometrico ed in defn niiva della "qualità dell'aria" circolante all'interno delle unità immobiliari tramite impianto VMC;
- la ventilazione notturna estiva in conf gurazione "free cooling" al fi ne di smaltire l'accumulo indesiderato di energia termica nelle strutture;
- la "ventilazione naturale" nei periodi con condizioni termogrometriche favorevoli;

Dimensionamento di massima dell'impianto fotovoltaico:

Sup. coperta MQ 2.156,04

Coefficiente K 50

(2.156,04 : 50) = KW 43,12 = 45

KW 45 x MQ 8 = MQ 360,00

La superficie di progetto disponibile in copertura per l'impianto fotovoltaico è di MQ 410,60 (così come

riportato nell'elaborato grafico allegato).

i) Fattori climatici:

Gli edifici sono stati progettati tenendo conto del contributo solare passivo e delle caratteristiche delle superfici vetrate, soprattutto dal punto di vista dell'isolamento termico e del controllo solare. Sono previsti terrazzi ed aggetto di gronda profondi, (comunque inferiori a ml 2,00), e frangisole al fine di mitigare l'effetto dell'irraggiamento solare e quindi del fabbisogno di raffrescamento estivo. Il fabbricato, sia per esposizione che ventilazione, sia per caratteristiche intrinseche delle strutture, essendo rialzato da terra il primo piano abitabile, sarà meno soggetto a risentire gli dell'umidità presente nella zona, i cui effetti saranno comunque ben considerati in sede di progetto definitivo per evitare fenomeni di condensa.

- Rifiuti

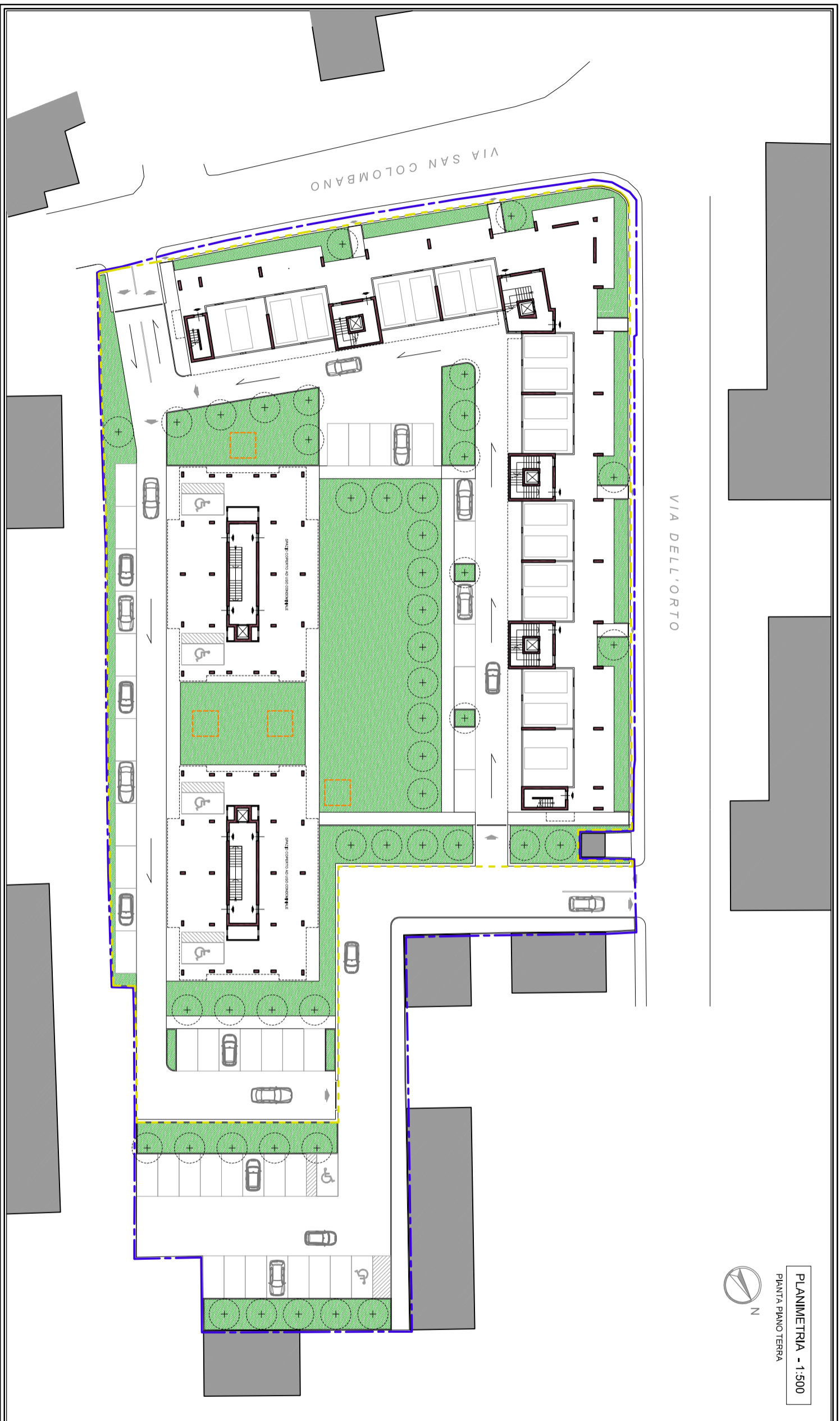
j) : è prevista la realizzazione di un'isola ecologica della dimensione di mt 2,00 x 12,00, da collocare sulla carreggiata di Via dell'Orto, in prossimità dell'intersezione della viabilità di progetto. Così come disposto dal *parere di ALIA* in allegato al presente Progetto Unitario.

- Qualità del sottosuolo

k) Verifica assenza di contaminazione:

Le necessarie indagini ambientali al fine di verificare l'assenza di contaminazioni verranno opportunamente eseguite preventivamente alla presentazione di Richiesta del Permesso di Costruire.

La trasmissione dei risultati analitici PIANO DI INVESTIGAZIONE AMBIENTALE RELATIVO ALLA RICONVERSIONE DI EDIFICI DA PRODUTTIVI A RESIDENZIALI NELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08D - RECUPERO DI AREA DISMESSA NEL COMUNE DI SCANDICCI, VIA DELL'ORTO - VIA DI SAN COLOMBANO è stato protocollato da ARPAT in data 13/10/2020 con il numero 69184.



PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANOTERRA



LEGENDA

 Perimetro Area di Riqualficazione RQ 08 d

 SUP. FONDIARIA

 CISTERNA INTERRATA

PLANIMETRIA - 1:500
PIANTA PIANO COPERTURE




VIA DELL'ORTO

VIA SAN COLOMBANO



LEGENDA

 Perimetro Area di Riquadrificazione RQ 08 d

 SUP. FONDIARIA

Sup. in copertura per impianto fotovoltaico	
1 (1,90 x 6,45) =	12,25 mq
2 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
3 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
4 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
5 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
6 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
7 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq

8 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
9 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
10 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
11 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
12 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
13 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
14 (1,90 x 5,40) =	10,26 mq
15 (1,90 x 6,45) =	12,25 mq

16 (1,90 x 8,75) =	16,62 mq
17 (3,90 x 8,75) =	34,12 mq
18 (3,90 x 8,75) =	34,12 mq
19 (1,90 x 8,75) =	16,62 mq
20 (1,90 x 6,55) =	12,44 mq
21 (1,90 x 6,55) =	12,44 mq
22 (1,90 x 6,55) =	12,44 mq
23 (1,90 x 6,55) =	12,44 mq

24 (1,90 x 8,75) =	16,62 mq
25 (3,90 x 8,75) =	34,12 mq
26 (3,90 x 8,75) =	34,12 mq
27 (1,90 x 8,75) =	16,62 mq
tot.	410,60 mq

Sup. Coperta	=	MQ 2.156,04	circa
Coefficiente K	=	50	
KW	=	(2'156,04 : 50) = 43,12	→ 45
Sup. Fotovoltaica necessaria	=	MQ (KW/45 x mq/8) = 360,00	
Sup. in copertura per impianto fotov.	=	MQ 410,60	
Verifica		MQ 410,60 > 360,00	

STATO DI PROGETTO