

## Comune di Pelago - Provincia di Firenze

PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC ED AL RUC DELL'AREA IN LOCALITA' MASSOLINA,  
TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI  
STRUTTURE DA DESTINARE ALLA LOGISTICA

TITOLO II - CAPO IV

Disposizioni procedurali semplificate

Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attivita' produttive  
Legge Regionale n. 65/2014

EMISSIONE

GENNAIO 2019

REVISIONI

1

2

3

4

PROPONENTE:

L.M.R. s.r.l. De Georgio Group



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA  
Verifica degli standards

GRUPPO DI LAVORO:

arch. Paolo Burzagli  
arch. Raimondo Gramigni  
arch. Tommaso Vecci  
ing. Francesca Platia

Aspetti strutturali e geotecnici:  
ing. Bernardo Falzone

Aspetti geologici:  
dott. geol. Lorenzo Cirri  
dott. geol. Tamara Cantini

Aspetti forestali:  
dott. for. Paolo Abalsamo

Campagna di rilevamento:  
geom. Ivan Generini  
geom. Ettore Santoni

COLLABORATORI:

arch. Elena Lepri

RESPONSABILE DI PROGETTO:

arch. Raimondo Gramigni

# PUC

Scheda norma 9.2

ALL:

# F



Via San Zanobi n° 104r - 50129 FIRENZE  
Tel./Fax. 055/5001766  
info@pn4p.com - gramigni.r@gmail.com

PROFESSIONAL NETWORK **FOR** PROJECTS

**COMUNE DI PELAGO**  
*(Provincia di Firenze)*



**PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC E AL RUC DELL'AREA IN LOCALITA'  
MASSOLINA, TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE,  
FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DA DESTINARE  
ALLA LOGISTICA**

**TITOLO II - CAPO IV**

*Disposizioni procedurali semplificate*

*Art. 35 - Varianti mediante sportello unico per le attività produttive*

*Legge Regionale n. 65/2014*

**RELAZIONE TECNICA**

*Verifica degli standards*

*Firenze Gennaio 2018*



Con la presente nota riportiamo l'estratto della tavola n. 7 del RUC variato (fig. 1) con la legenda delle aree interessate e la zonizzazione delle aree all'interno del comparto (fig. 2) con le loro destinazioni d'uso e dimensioni in conformità della variante dove si evidenzia la riduzione del comparto. Nell'estratto seguente sono individuate le aree di verde pubblico, i parcheggi e i due lotti in cui è prevista l'edificazione del comparto con le aree al contorno di verde privato e mitigazione come meglio evidenziato successivamente.



**Figura 1 – Estratto Tav. 7 del RUC variata**

## LEGENDA TAVOLA 7 RUC

### LIMITI DI AREE




Ambito di intervento unitario sottoposto a: (NTA art. 4)

	Piano di recupero		Ristrutturazione urbanistica
	Piano di recupero urbano integrato		Interventi prequativi tramite bandi di evidenza pubblica
	Piano urbanistico esecutivo		Piano di indirizzo del Fiume Sieve di iniziativa pubblica
	Progetto unitario convenzionato		
	Ambiti di intervento unitario convenzionati e non ancora ultimati		
	Ambiti di intervento unitario convenzionati e ultimati		
	Limite U.T.O.E. (NTA Art. 63)		Perimetro centri abitati (comma 1 lettera b art. 55 L.R. 1/05)

### ZONE OMOGENEE B - Prevalentemente residenziali

	B1 - Aree Edificate (NTA Art. 65)		D1 - Aree per attrezzature ricettive e alberghiere (NTA Art. 66)
	B2 - Aree di integrazione (NTA Art. 65)		D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
	BL - Edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 65)		D2L - edificate per lottizzazioni da completare (NTA Art. 66)

### ZONE OMOGENEE F: ATTREZZATURE E D IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

	F1 - Verde pubblico e sportivo (NTA Art. 37)
	F2 - Attrezzature e servizi collettivi (NTA Art. 30)
	Parcheggi (NTA Art. 36)
	Aree di arredo stradale (NTA Art. 40)
	Parco fluviale (NTA Art. 39)
	Parco urbano (NTA Art. 38)
	Area ferroviaria

### ZONE OMOGENEE H: VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE




	H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69)
	H2 - aree private per attrezzature sportive (NTA Art. 69)
	H3 - aree a verde privato di tutela paesaggistico-ambientale (NTA Art. 70)

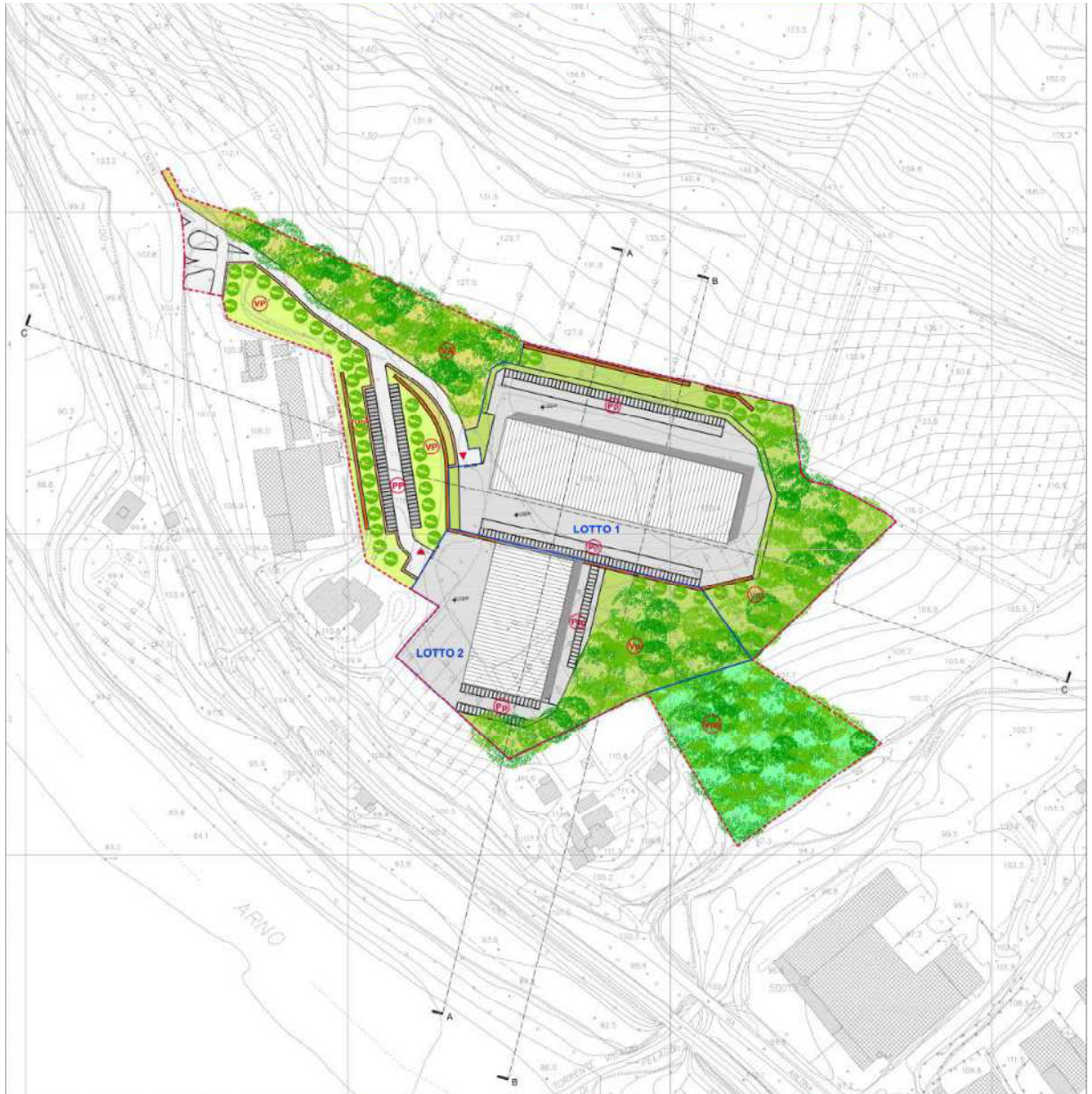




Figura 2 – Zonizzazione all'interno del comparto

➤	Superficie fondiaria Lotto 1	Mq	29.300,00
➤	Superficie fondiaria Lotto 2	Mq	18.175,00
★	Area edificata interna alla superficie fondiaria di pertinenza dei lotti;		
★	Area verde di permeabilità interna alla superficie fondiaria di pertinenza dei lotti;		
➤	Verde privato di compensazione – bosco	mq	8.574,00
➤	Verde e parcheggi pubblici	mq	5.366,00
➤	Verde pubblico	mq	2.443,00
➤	Verde di arredo stradale	mq	7.110,00
➤	Viabilità	mq	4.877,00
	<b>TOTALE</b>	<b>MQ</b>	<b>75.845,00</b>

Per una più corretta analisi e verifica dei parametri e degli standards riportiamo la planimetria di progetto (fig.3) con una più dettagliata descrizione dei parametri dimensionali all'interno del comparto a cui le tabelle seguenti fanno riferimento



**Figura 3 – Zonizzazione all'interno del comparto**


Nella figura 3 riportiamo il progetto di variante a cui le tabelle seguenti, per la verifica degli standards, fanno riferimento.

<b>VERIFICA DEGLI STANDARDS E DELLE QUANTITA' RELATIVE ALLA SCHEDA 9.2 VICANO - PIETRELLA</b>		
	<b>SCHEDA 9.2</b>	<b>PROGETTO VARIANTE</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 75.845,00	<b>mq 75.845,00</b>
<b>SUL</b>	MQ. 14.160,00 massimi sull'intero comparto	Per un massimo di Mq. 13.017 Produttiva , Logistica
		Per un massimo di Mq 1.850,00 Direzionale, Commerciale, Alloggi per Guardiana
<b>Il progetto definitivo, fermo restando la SUL massima, potrà introdurre modifiche alle SUL di logistica e per le funzioni commerciali, direzionali e guardiania</b>		
<b>SUPERFICIE AI FINE DEL CALCOLO DEL VOLUME VIRTUALE</b>	_____	<b>Da definire con il progetto definitivo con il seguente criterio come somma delle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>SUL 1</b> logistica/ n. 1 piano</li> <li>➤ <b>SUL 2</b> attività commerciali, <u>direzionali</u> <u>/n. 3 piani;</u></li> <li>➤ <b>SUL TOTALE = SE1+SE 2</b></li> </ul>
<b>LOTTE EDIFICABILI</b>	_____	<b>n. 2</b>



<b>LOTTO 1</b>			
<b>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1</b>		_____	<b>Mq 29.300,00</b>
<b>LOTTO 1</b>	<b>SUL</b>	_____	<b>Mq 8.460,00</b>
	<b>ALTEZZA LORDA</b>	ml 12,00	<b>ml 12,00</b>
	<b>NUMERO PIANI</b>	Piani 1 per funzioni produttive e logistica Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania	<b>Piani 1 per funzioni produttive e logistica</b> <b>Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania</b>
<b>SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 1</b> 25% <b>Mq 29.300,00 x 0.25 = mq 7.325,00</b>		25%	<b>Mq 10.082,00 &gt; mq 7.325,00</b>
<b>LOTTO 2</b>			
<b>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2</b>		_____	<b>Mq 18.175,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>SUL</b>	_____	<b>5.700,00</b>
	<b>ALTEZZA LORDA</b>	ml 12	<b>ml 12</b>
	<b>NUMERO PIANI</b>	Piani 1 per funzioni produttive e logistica Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania	<b>Piani 1 per funzioni produttive e logistica</b> <b>Piani 3 per funzioni commerciali/direzionali e guardiania</b>
<b>SUPERFICIE PERMEABILE LOTTO 2</b> 25% <b>Mq 18.175,00 x 0,25 = mq 4.543,00</b>		_____	<b>Mq 7.251,00 &gt; mq 4.543,00</b>
<b>PARCHEGGI PER LA SOSTA L. 122 s.m.i.:</b> <b>1mq/10mc Volume virtuale:</b> <b>SE x h virtuale 3,5</b>		<b>Lotto 1</b>	Mq 8.460,0 x h 3,5 = mc 29.610/10 = 2.961,00 <b>mq 3.080,00 &gt; 2.961,00</b>
		<b>Lotto 2</b>	Mq 5.700,0 x h 3,5 = mc 19.950/10 = <b>Mq 2.457,00 &gt; 1.995,00</b>

<b>AREE DA CEDERE</b>		
<p><b>verde pubblico, viabilità e aree per la sosta</b>  <b>DM 02.04.1968 n. 1444 art. 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>comma 1 per la logistica: area fondiaria destinata agli insediamenti – L1 + L2</b>  mq. 47.475,00 x 10% = mq 4.747,50 per verde e parcheggi escluse le sedi viarie;</li> <li>➤ <b>comma 2 per direzionale: stimati mq. 2.000x80%= 1.600,00 di cui almeno mq 800,00 per parcheggi escluse le sedi viarie</b></li> <li>➤ <b>TOTALE MQ 6.347,50</b></li> </ul>	<p>Applicazione del DM 02.04.1968 n. 1444 art. 5 comma 1 e 2 con possibilità di monetizzazione ai sensi dell'art. 10 del RUC</p>	<p><b>MQ 7809,00 &gt; 6347,50</b></p> <p><b>di cui aree per la sosta mq 1.080,00 con possibilità di monetizzazione in caso di non realizzazione</b></p>
<p><b>VIABILITA' Mq. 3.391,00 + Mq. 1.485,00 = Mq. 4.876,00</b></p>		
<p><b>Il progetto definitivo per la richiesta dei permessi a costruire, fermo restando la SUL massima prevista e nel rispetto delle norme e procedure vigenti per il governo del territorio, potrà introdurre modifiche al piano volumetrico con un diverso perimetro dei lotti, della distribuzione delle SUL e delle funzioni all'interno dei due lotti previsti dal piano con la esatta dimensione delle aree.</b></p>		
<p><b>RIEPILOGO E VERIFICA DELLE SUPERFICI DEL COMPARTO E DESTINAZIONI</b></p>		
DESTINAZIONI	SUPERFICI IN MQ	SUPERFICIE STANDARDS
Superficie fondiaria lotto 1	29.300,00	-----
Superficie fondiaria lotto 2	18.175,00	-----
Viabilità	4.877,00	-----
Parcheggi e verde pubblici	-----	5.366,00
Verde pubblico	-----	2.443,00
<b>Totale superfici a standards</b>		<b>7.809,00 &gt; 6347,50 richiesti</b>
Verde di arredo stradale 1	6.800,00	-----
Verde di arredo stradale 2	310,00	-----
Verde di compensazione - bosco	8.574,00	-----
<b>TOTALE</b>	<b>68.036,00</b>	<b>7.809,00</b>
<b>TOTALE GENERALE SUPERFICIE</b>	<b>68.036,00 + 7.809,00 = 75.845,00</b>	



arch. Raimondo Gramigni