

**Comune di Pontassieve** Città Metropolitana di Firenze

PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA' LE SIEGI R. U. - Utoe n. 3 - Ambito a progettazione unitaria. scheda S7 - "CASTELLARE"

EMMISSIONE Febbraio 2023	PROPRIETA': TOD'S S.p.A. Fernando BONAIUTI Iolanda BENDONI Rosetta PERONI Oreste BONAIUTI	PROGETTISTI: ing. Andrea Santini arch. Alessandro Astolfi COLLABORATORI: arch. Sabrina Cottrini ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI: dott. geol. Eros Aiello dott. geol. Gabriele Grandini ing. Tiziano Staiano RILIEVO CELESTRIETRICO: geom. Pasquale Cincelli	ELABORATO <b>4</b> SCALA 1:1000
REVISIONI	OGGETTO: STATO DI VARIANTE - VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI - AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.	VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 L.R. 65/2014 STATO DI VARIANTE Delibera Comunale n. 107 del 30.12.2021	

U.T.O.E. n.3 - AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA, SCHEDA S7 CASTELLARE - PARAMETRI URBANISTICI (Scheda Norma)

- 1) EDIFICABILITA' MASSIMA AMMESSA: 96.000mc;
- 2) H MASSIMA: 10ml CON 2 PIANI FUORI TERRA - MANIFATTURA E 1 INTERRATO O SEMINTERRATO;
- 3) AREE DA CEDERE AL COMUNE ESCLUSO LE SEDI VIARIE: 10%DELLA Superficie Territoriale (S.T.);
- 4) QUANTITA' MINIMA PARCHEGGI PRIVATI COMPRESI GLI SPAZI DI MANOVRA: 1mq/10mc EDIFICIO (H VIRTUALE 4m x S.E.) - ESPRESSA IN NUMERO DI POSTI AUTO ALMENO PARI AL 70% DEGLI ADDETTI;
- 5) QUANTITA' MINIMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI: 5% DELLA S.T. PER LA MANIFATTURA.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DI "PIANO ATTUATIVO" AI SENSI DEL D.P.G.R.39/R 2018

EDIFICIO A1: S.E. mq.1.210,00xH.5,00ml=	6.050,00mc
S.E. mq.1.210,00xH.3,50ml=	4.235,00mc
S.E. mq.1.210,00xH.9,00ml=	1.089,00mc
S.E. mq.3.902,00xH.6,12ml=	23.874,00mc
<b>TOTALI S.E. mq. 6.443,00</b>	<b>34.786,00mc</b>
EDIFICIO A2: S.E. mq.1.446,00xH.9,00ml=	13.014,00mc
<b>TOTALI GENERALI S.E. mq. 8.689,00</b>	<b>54.662,00mc&lt;96.000,00mc</b>
<b>MASSIMA SUPERFICIE EDIFICABILE S.E. (vedi art.4 NTA) mq. 8.689+10%</b>	
<b>MASSIMA VOLUME EDIFICABILE (vedi art.4 NTA) mq. 54.662+10%</b>	

- 2) H MASSIMA: 10ml CON 2 PIANI FUORI TERRA - MANIFATTURA
- 3) AREE DA CEDERE AL COMUNE ESCLUSO LA VIABILITA' - S.T.= mq.27.303,00/10=2.730,30mq VERDE PUBBLICO= mq.3.025,00+PARCHEGGI PUBBLICI=1.465,00=4.490,00mq>2.730,30mq VIABILITA' mq.2.757
- 4) QUANTITA' MINIMA PARCHEGGI PRIVATI  
LOTTO EDIFICABILE A1 S.E.=6.443,00mq  
6.443,00mqxH VIRTUALE 4,00ml=25.772,00mc/10=2.577,20mq<3175,80mq  
ADDETTI N.100x70%= N.70<POSTI AUTO N.109  
LOTTO EDIFICABILE A2 S.E.=1.446,00mq  
1.446,00mqxH VIRTUALE 4,00ml=5.784,00mc/10=578,40mq<862,00mq  
ADDETTI N.15x70%= N.11<POSTI AUTO N.47  
LOTTO EDIFICABILE B S.E.=816,00mq  
816,00mqxH VIRTUALE 4,00ml=3.264,00mc/10=326,40mq<338,00mq  
ADDETTI N.10x70%= N.7<POSTI AUTO N.12
- 5) QUANTITA' MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI - ST. = mq.27.303,00x5%=1.365,15mq<1.465,00mq

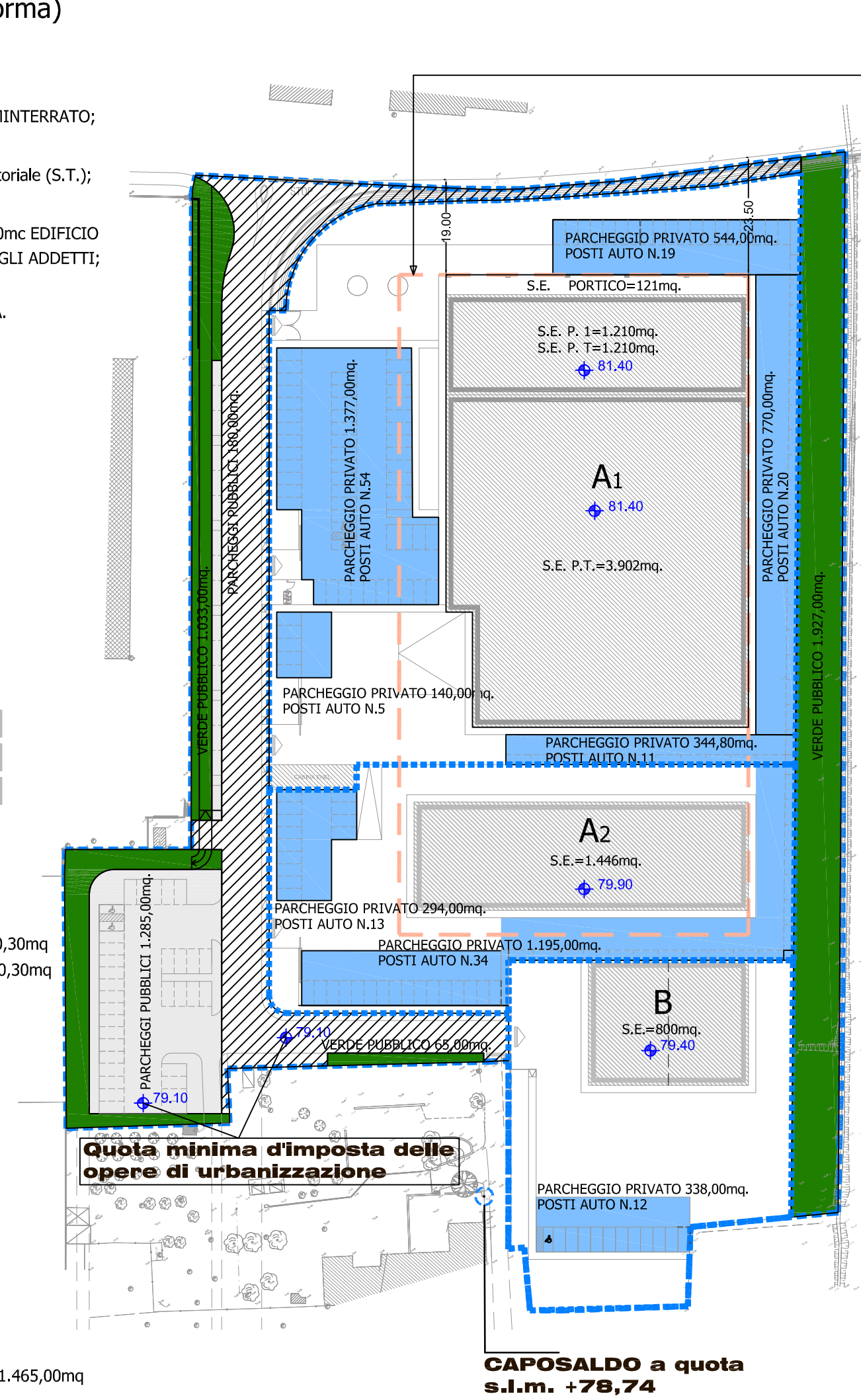
### LEGENDA

- LIMITE DEL COMPARTO (Sup. = 27.303mq.)
- LIMITE DEI LOTTI EDIFICABILI
- EDIFICI ESISTENTI
- AREE PERMEABILI PUBBLICHE
- AREE PERMEABILI PRIVATE
- VIABILITA'

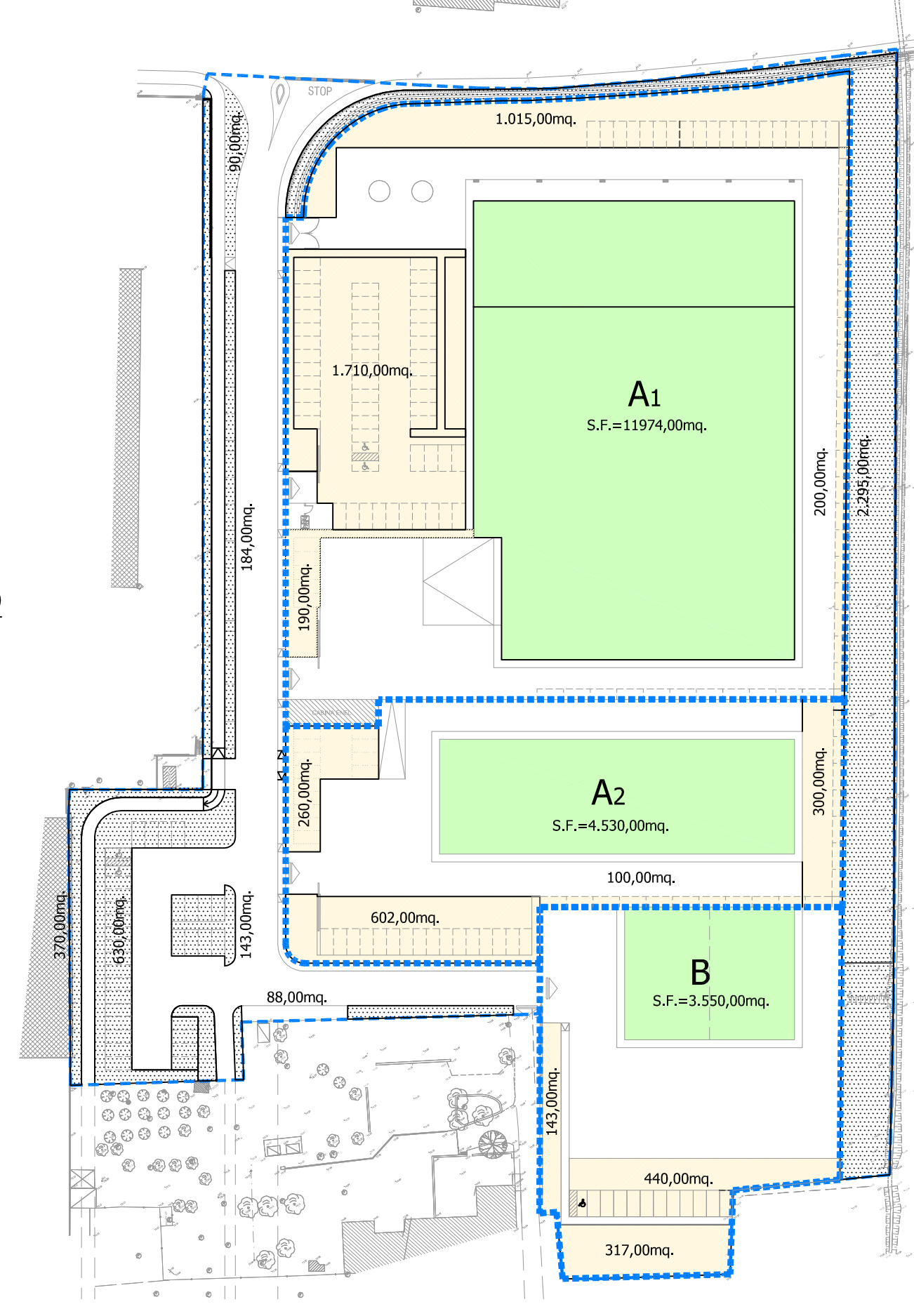
### INDICE DI PERMEABILITA' PER NUOVI EDIFICI ALMENO PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)

LOTTO A1 - S.F.=11.976,00mqx25%= 2.994,00mq SUPERFICI PERMEABILI=1.015,00+200,00+1.710,00+190,00= 3.115,00mq>2.994,00mq
LOTTO A2 - S.F.=4.530,00mqx25%= 1.132,50mq SUPERFICI PERMEABILI= 260,00+602,00+100,00+300,00= 1.262,00mq>1.132,50mq
LOTTO B - S.F.=3.550,00mqx25%= 887,50mq SUPERFICI PERMEABILI= 440+143,00+317,00= 900,00mq>887,50mq
AREE PUBBLICHE DA CEDERE - S.F.=7.247,00mqx25%= 1.811,75mq SUPERFICI PERMEABILI= 2.295,00+88,00+630,00+143,00+184,00+90,00+370,00= 3.800,00mq>1.811,75mq

N.B. - Le superfici sono state misurate automaticamente con software AutoCAD



CAPOALDO a quota s.l.m. +78,74



N.B. - Le superfici sono state misurate automaticamente con software AutoCAD

### LEGENDA

- QUOTA CAPOALDO +78,74 s.l.m.
- AREA DI ALLEGGIAMENTO ovvero l'area entro la quale possono essere spostati o accorpati gli edifici A1 e A2
- EDIFICI ESISTENTI
- A1 PERIMETRO INDICATIVO DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
- LIMITE DEL COMPARTO (ST= 27.303mq.)
- LIMITE DEI LOTTI EDIFICABILI

**NB - Le quote di progetto in pianta, in sezione e in prospetto sono riferite al CAPOALDO posto a quota s.l.m. +78,74**

## TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

### a) Comparto

Superficie territoriale	mq 27.303
Area da cedere al comune (parcheggi pubblici, verde e strade)	mq 7.247
Parcheggi pubblici	mq 1.465
Verde pubblico	mq 3.025
Viabilità	mq 2.757
Superfici permeabili	mq 3.800
Superficie Fondiaria	mq 20.056

### UNITA' MINIME DI INTERVENTO

- Lotto A1** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:
  - Superficie fondiaria mq 11.974
  - Superficie edificabile S.E. mq 6.443
  - N° massimo di piani fuori terra n° 2
  - Altezza massima ml 10
  - Massima superficie coperta (valore indicativo) mq 5.350
  - Distanza minima dai confini ml 0/5
  - Volume massimo edificabile mc 34.786
  - Parcheggi privati mq 3.175,8 n° 109 posti
  - Superficie permeabile mq 3.115
  - Quota di imposta del fabbricato 81,40 m.s.l.m.
- Lotto A2** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:
  - Superficie fondiaria mq 4.532
  - Superficie edificabile S.E. mq 1.446
  - N° massimo di piani fuori terra n° 2
  - Altezza massima ml 10
  - Massima superficie coperta(valore indicativo) mq 1.446
  - Distanza minima dai confini ml 0/5
  - Volume massimo mc 13.014
  - Parcheggi privati mq 1.489 n° 47 posti
  - Superficie permeabile mq 1.262
  - Quota di imposta del fabbricato 79,90 m.s.l.m.
- Lotto B** - Utilizzazione manifatturiera con i seguenti parametri:
  - Superficie fondiaria mq 3.550
  - Superficie edificabile S.E. mq 816
  - N° massimo di piani fuori terra n° 2
  - Altezza massima ml 9
  - Massima superficie coperta (valore indicativo) mq 800
  - Distanza dai confini confini ml 0/5
  - Volume massimo mc 6.400
  - Parcheggi privati mq 338 n° 12 posti
  - Superficie permeabile mq 900
  - Quota di imposta del fabbricato 79,40 m.s.l.m.

N.B.: Le quote di imposta dei fabbricati si riferiscono a quella del caposaldo che coincide con la quota di + 78,74 metri s.l.m.

### LEGENDA

- LIMITE DEL COMPARTO (Sup. catastale= 27.303mq.)
- AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 7.247 mq. (valore indicativo)

N.B. - LA SUPERFICIE EFFETTIVA DA CEDERE SARA' QUELLA RIPORTATA NEL PROGETTO DEFINITIVO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI PREVISTI DALLE NORME VIGENTI



COMUNE DI PONTASSIEVE ESTRATTO CATASTALE FOGLIO 94

AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE