

STUDIO TURCHI  
ARCHITETTURA E URBANISTICA  
VIA PRATI, 31 – SCANDICCI FIRENZE –  
TEL. 75.29.63. – FAX 75.72.33

COMUNE : SCANDICCI – via di Casellina

PROGETTO : Variante al Piano di Recupero approvato con  
delibera del C.C. n. 83 del 21/07/09,  
Area di Riquilificazione RQ 05a\*

PROPRIETA' : Immobiliare Le Cure S.r.l.  
Via del Poggione n. 3, Loc. Diecimo  
Borgo a Mozzano (Lucca)

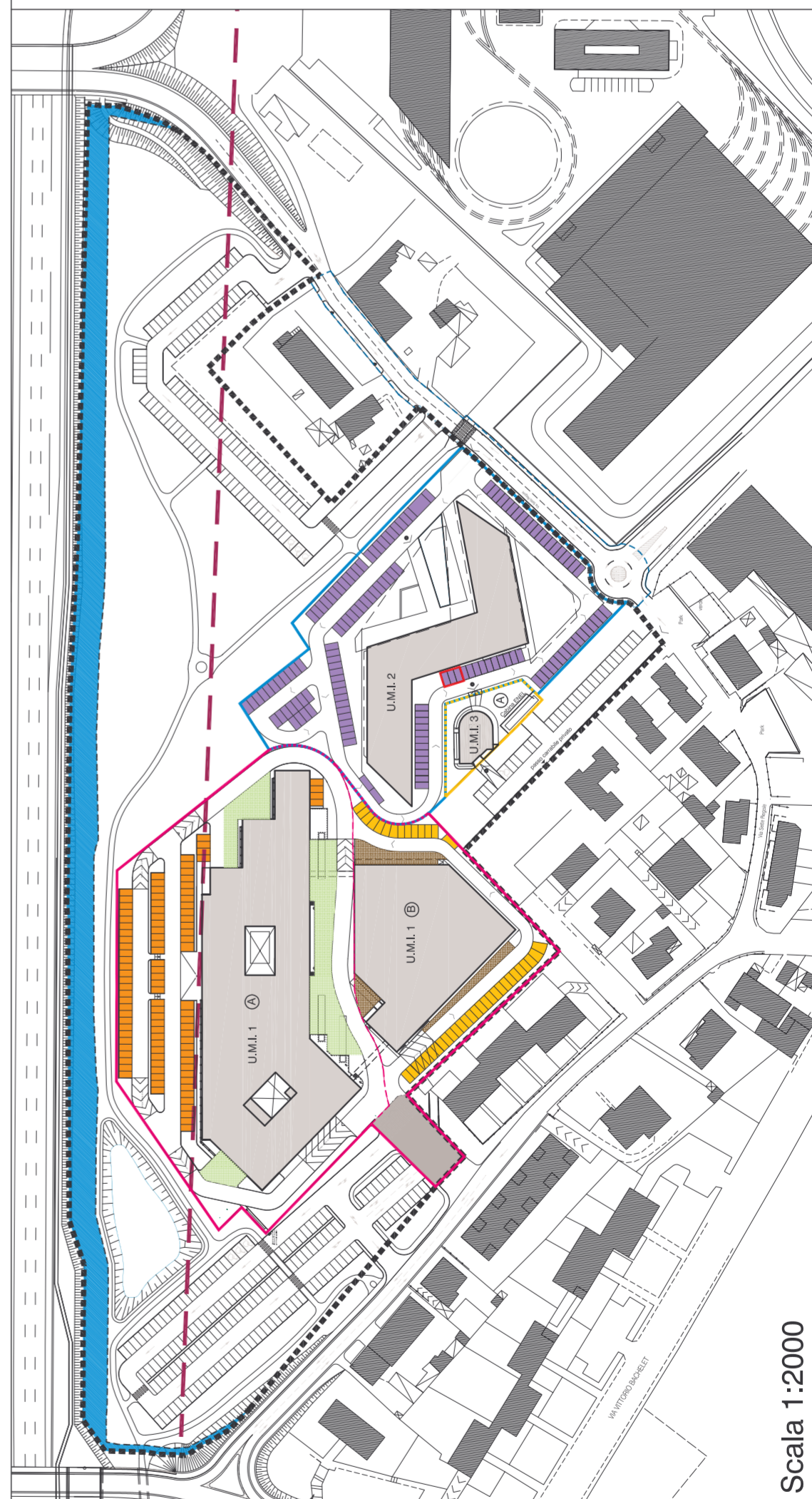
PROGETTISTA : Dott. Arch. Mauro Turchi  
Dott. Arch. Lisa Turchi

COLLABORATORI : Dott. Arch. Silvia Bartolini

OGGETTO SERIE P-PROGETTO  
VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI  
TAVOLA : P1  
SCALA : 1:1000  
DATA : Novembre '10

Planimetria generale area RQ 05a\* - Scala 1:1000

Individuazione posti auto  
all'interno delle U.M.I.



**LEGENDA**

■	POSTI AUTO INDIVIDUATI IN UMI 1 (A): N. 100
■	POSTI AUTO EQUIVALENTI INDIVIDUATI IN UMI 1 (A) - N. 92 (CONSERVATI IN AREA PER SOSTA E MOVIMENTAZIONE MEZZI PESANTI)
■	POSTI AUTO INDIVIDUATI IN UMI 1 (B): N. 42
■	POSTI AUTO EQUIVALENTI INDIVIDUATI IN UMI 1 (B) - N. 30 (CONSERVATI IN AREA PER SOSTA E MOVIMENTAZIONE MEZZI PESANTI)
■	POSTI AUTO INDIVIDUATI IN UMI 2: N. 142
□	LOCALIZZAZIONE POSTI AUTO PER STRUTTURA PRIVATA PER L'INFANZIA: N. 3

R.U.C. SCHEDA RQ 05a\*

SUPERFICIE TERRITORIALE Mq 62.200

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

TOTALE S.U.L. MASSIMA Mq 19.500  
realizzabile per l'intera area di riqualificazione,  
tutta con destinazione produttiva.

IN CASO DI VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI RECUPERO  
è consentita la ripartizione della Sul massima realizzabile secondo il  
seguente mix funzionale:

S.U.L. ATTIVITA' PRODUTTIVE ≥ Mq 10.000  
(Industriali o artigianali)

S.U.L. RESIDENZA ≤ Mq 8.000  
(Incrementabili fino a Mq 9.300  
alle condizioni sotto specifiche)

S.U.L. ATTIVITA' TERZIARIE/DIREZIONALI ≥ Mq 1.500  
(comprensive di un minimo di  
Mq 200 da destinarsi a strutture  
private per l'infanzia)

La quota minima per attività terziarie/direzionali può essere  
sostituita (fino ad un massimo di Mq 1.300 di Sul) sia con  
consistenze aggiuntive ad uso produttivo che con edilizia  
residenziale, a condizione che:  
- siano rispettate le quote percentuali fissate dalla presente scheda  
per l'edilizia residenziale con finalità sociali  
- sia mantenuta la previsione di un minimo di mq 200 di Sul da  
destinarsi a strutture per l'infanzia

ALTEZZA MASSIMA (Hmax)  
EDIFICI PRODUTTIVI ≤ MI 13,00  
(fatta eccezione per attrezzature  
tecnologiche, magazzini a gestione  
automatizzata, impianti speciali)

EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ≤ MI 10,00

EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIA/  
DIREZIONALE ≤ MI 13,00

PRODUTTIVO P.d.R. - PEC 12/08 MI 9,00

RAPPORTO DI COPERTURA  
≤ 50% da calcolare con riferimento alla porzione dell'area di  
riqualificazione non destinata a standard pubblici o a spazi di uso  
pubblico

DATI PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE Mq 62.200  
(dato scheda R.U.C. RQ 05a\*)

SUPERFICIE TERRITORIALE RILEVATA Mq 57.578  
(area determinata sottraendo le  
superfici espropriate per realizzazione  
terza corsia autostrada A1)

U.M.I. 1

(A) Intervento già realizzato

SUPERFICIE FONDIARIA Mq 14.400  
(dato primo intervento Stralcio PEC 12/08  
e successive varianti)

SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA Mq 13.072  
(area edificabile effettiva risultante  
escludendo le aree cedute a Società  
Autostrade e per le COOU)

(B) Intervento Integrativo

SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA Mq 4.963

TOT. S.F. EFFETTIVA U.M.I. 1 = (A) + (B) = Mq 18.035

Strada privata ad uso pubblico Mq 533\*

U.M.I. 2

SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA Mq 9.320

U.M.I. 3

(A) SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA Mq 687

Periferenza Cabina Enel Mq 80

TOT. S.F. EFFETTIVA U.M.I. 3 Mq 767  
(A) + Perif. cab. Enel =

AREA EDIFICABILE COMPLESSIVA Mq 30.300

AREA EDIFICABILE EFFETTIVA TOTALE Mq 28.122

\* Superficie non considerata ai fini del calcolo dell'area edificabile  
effettiva totale

DATI PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

AREA EDIFICABILE COMPLESSIVA Mq 28.122

S.U.L. COMPLESSIVA Mq 19.500

S.U.L. PER DESTINAZIONE D'USO	%
S.U.L. ATTIVITA' PRODUTTIVE	65,64
S.U.L. ATTIVITA' TERZIARIE/DIREZIONALI	33,33
S.U.L. STRUTTURE PRIVATE PER L'INFANZIA	1,03
TOTALE	100,00

VERIFICA DEGLI STANDARD

DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZALE  
(Art. 13, R.U.C.)

- ATTIVITA' DIREZIONALI (comma 2, lett. e):  
1 Mq di parcheggio ogni 2,50 Mq di S.U.L.  
Mq (6.500/2,50) = Mq 2.600

NUMERO POSTI AUTO EFFETTIVI (comma 4):  
≥ ad un posto auto effettivo ogni 25 Mq di superficie a parcheggio  
Mq (2.600/25) = n. 104 posti auto

DOTAZIONE ALBERI AD ALTO FUSTO (comma b):  
un albero ogni 80 Mq di superficie netta dei posti auto  
Superficie netta a parcheggio:  
Mq 12.500\* x n. 04 = Mq 1.300  
Mq (1.300/80) = n. 16,25 = n. 16 alberi ad alto fusto

\*sup. convenzionale posto auto

- ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (comma 2, lett. b):  
0,80 Mq di parcheggio per ogni Mq di S.U.L.  
Mq 2.800x0,80 = Mq 2.240

NUMERO POSTI AUTO EFFETTIVI (comma 4):  
≥ ad un posto auto effettivo ogni 25 Mq di superficie a parcheggio  
Mq (2.240/25) = n. 89,60 = n. 90 posti auto

DOTAZIONE ALBERI AD ALTO FUSTO (comma b):  
un albero ogni 80 Mq di superficie netta dei posti auto  
Superficie netta a parcheggio:  
Mq 12.500\* x n. 90 = Mq 11.250  
Mq (11.250/80) = n. 14,06 = n. 14 alberi ad alto fusto

\*sup. convenzionale posto auto

- STRUTTURE PRIVATE PER L'INFANZIA (Legge 122/89):  
Superficie a viabilità e parcheggio ≥ 10% del volume edificabile  
Mq 200 x M 3.500 = Mq 700  
Mq (700x4,0%) = Mq 70

NUMERO POSTI AUTO EFFETTIVI (comma 4):  
> ad un posto auto effettivo ogni 25 Mq di superficie a parcheggio  
Mq (70/25) = n. 2,80 = n. 3 posti auto

DOTAZIONE ALBERI AD ALTO FUSTO (comma b):  
un albero ogni 80 Mq di superficie netta dei posti auto  
Superficie netta a parcheggio:  
Mq 12.500\* x n. 3 = Mq 37,50  
Mq (37,50/80) = n. 0,47 = n. 1 albero ad alto fusto

\*sup. convenzionale posto auto

DOTAZIONE AREE PERMEABILI  
Reg. attuazione L.R. 1/05 art. 16 del DRGR n. 2/R del 09/02/07

Superficie minima permeabile richiesta > 25% della superficie delle singole  
U.M.I.

VERIFICHE URBANISTICHE

U.M.I. 1

Verifica dotazione minima di parcheggio

	(A) Sup. vib. e parch. minima richiesta	(A) Sup. vib. e parch. realizzata L. 122/89	Mq 6.042,29
Incremento per uso:			
(B) Sup. vib. e parch. minima richiesta Art. 13, R.U.C.	(B) Sup. vib. e parch. di progetto		Mq 1.752,00
TOT. Sup. vib. e parch. minima richiesta	TOT. Sup. vib. e parch. di progetto		Mq 7.794,29

	(A) Posti auto realizzati (considerati in area per sosta e movimento per uso)	(A) Posti auto realizzati (per S.F. Effettiva)	Mq 2.328,96
Incremento per uso:			
(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso) <td>(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso)<td></td><td>Mq 906,00</td></td>	(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso) <td></td> <td>Mq 906,00</td>		Mq 906,00
TOT. Posti auto di progetto	TOT. numero posti auto di progetto		Mq 2.700,00

Verifica aree permeabili

	(A) Sup. permeabile minima richiesta	(A) Sup. permeabile realizzata (per S.F. Effettiva)	Mq 2.328,96
Incremento per uso:			
(B) Sup. permeabile minima richiesta Art. 13, R.U.C.	(B) Sup. permeabile di progetto		Mq 906,00
TOT. Sup. permeabile minima richiesta	TOT. Sup. permeabile minima richiesta		Mq 5.935,96

U.M.I. 2

Verifica dotazione minima di parcheggio

	(A) Sup. vib. e parch. minima richiesta	(A) Sup. vib. e parch. realizzata L. 122/89	Mq 3.880,00
Incremento per uso:			
(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso)	(B) Posti auto di progetto		N. 142

Verifica aree permeabili

	(A) Sup. permeabile minima richiesta	(A) Sup. permeabile di progetto	Mq 3.390,00
Incremento per uso:			
(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso)	(B) Posti auto di progetto		N. 142

U.M.I. 3

Verifica dotazione minima di parcheggio

	(A) Sup. vib. e parch. minima richiesta L. 122/89	(A) Sup. vib. e parch. di progetto in Umi 2	Mq 3.880,00
Incremento per uso:			
(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso)	(B) Posti auto di progetto		N. 3*
TOT. Sup. vib. e parch. minima richiesta Umi 2 (Umi 3+Umi 2)	TOT. numero posti auto di progetto		N. 142

Verifica aree permeabili

	(A) Sup. permeabile minima richiesta	(A) Sup. permeabile di progetto	Mq 345,00
Incremento per uso:			
(B) Posti auto di progetto (considerati in area per sosta e movimento per uso)	(B) Posti auto di progetto		N. 142

CAPACITA' EDIFICATORIA PER UMI E PER DESTINAZIONE D'USO, N. PIANI, H-MAX, PARCHEGGI PRIVATI												
U.M.I.	n.	S.F. Mq	S.U.L. Mq	Produttiva	Direzionale	Strut. per infanzia	Sup. Coperta Max	% R.C.	n. piani	H.Max	Parch. privati (Mq)	Posti auto Alberi
1	18.035	(A) 13.072	10.000	10.000	-	-	5.000	7,00	2	9,00	6.042,29 (L.122/89)	100 (L.122/89)
2	9.320	(B) 4.963	2.800	2.800	-	-	2.700	7,00	2	13,00	1.752	42
3	767	(A) 687	200	-	6.500	-	2.200	23,80	3	13,00	3.880	142
		perif. cab. Enel	80	-	-	-	200	29,11	1	4,00	3.900*	3*
Totale			28.122	19.500	12.800	-	200	10,100	-	-	-	-