

piano di recupero

Piano di recupero finalizzato alla ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di immobili di proprietà dell'Azienda Agricola Cascianella s.r.l. e di altra proprietà confinante, siti in Massa Pisana e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 15 marzo 2012

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Tecnico incaricato
Arch. Elisabetta Biagioni

07-ESP05
novembre 2018

Dimensionamento degli interventi – Standard Urbanistici

Il calcolo degli standard urbanistici in conformità ai dettati del D.M. n.1444/68 è stato effettuato attraverso la determinazione del carico urbanistico teorico in rapporto al volume previsto per la realizzazione dell'intervento di sostituzione edilizia delineato dal presente P.d.R. per il recupero del volume dei manufatti demoliti indicati in Premessa e all'art. 1 delle Disposizioni normative.

Per la definizione della consistenza volumetrica ricostruibile, si è fatto ricorso agli elaborati grafici di cui al *Verbale di misurazione per la determinazione in contraddittorio della consistenza dei fabbricati redatto in data 09.10.2014* (Elaborato 06-ESA02_Rilievo misurato degli Edifici "B" e "D").

Il volume è stato calcolato ai sensi della normativa vigente al momento della redazione del presente P.d.R. e pertanto secondo quanto disposto dal DPGR 11 novembre 2013 n. 64/R.

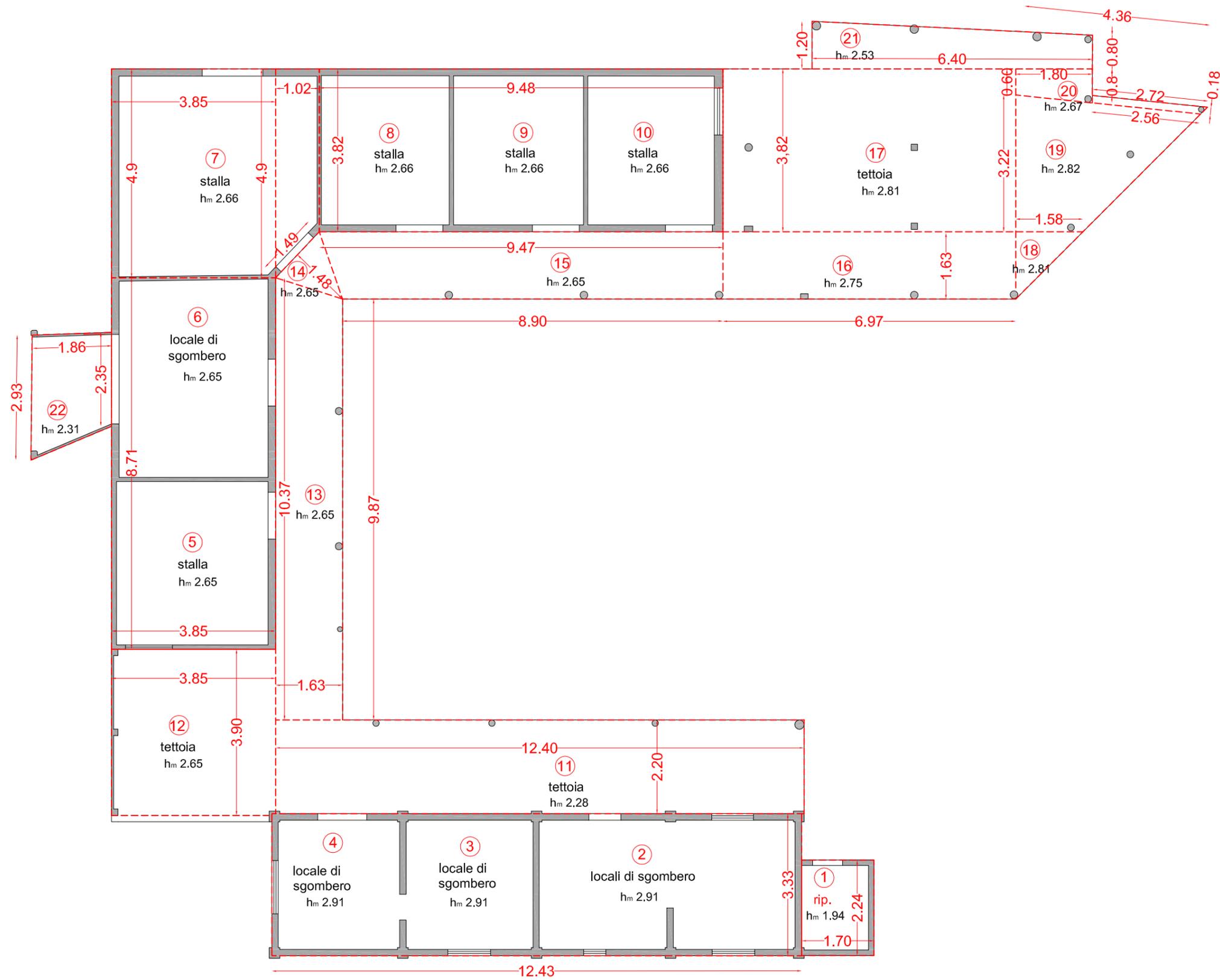
Dimensionamento dell'intervento di sostituzione edilizia

EDIFICIO B						
LOCALE	n°	DIMENSIONI	SUL mq	H min/max	H media	Volume mc
Ripostiglio	1	(1,70x2,24)	3,81	1,72 / 2,17	1,945	7,41
Locali di sgombero	2	(12,43x3,33)	41,39	2,53 / 3,30	2,915	120,65
	3					
	4					
Stalla	5	(3,85x8,71)	33,53	2,48 / 2,82	2,65	88,85
Locale di sgombero	6					
Stalla	7	(3,85x4,90)+[(4,90+3,82)/2x1,02]	23,31	2,50 / 2,82	2,66	62,00
Stalla	8	(3,82x9,48)	36,21	2,50 / 2,82	2,66	96,32
Stalla	9					
Stalla	10					
Tettoia	11	(12,40x2,20)	27,28	2,03 / 2,53	2,28	62,20
	12	(3,85x3,90)	15,01	2,48 / 2,82	2,65	39,78
	13	[(10,37+9,87)/2x1,63]	16,49	2,45 / 2,86	2,655	43,78
	14	[(1,49x1,48)/2]	1,10	2,45 / 2,85	2,65	2,92
	15	[(9,47+8,90)/2x1,63]	14,97	2,45 / 2,85	2,65	39,67
	16	(6,97x1,63)	11,36	2,53 / 2,97	2,75	31,24
	17	(3,82x6,97)	26,62	2,65 / 2,97	2,81	74,80
	18	[(1,58x1,63)/2]	1,29	2,65 / 2,97	2,81	3,62
	19	[(4,36+1,58)/2x3,22]+[(2,72+2,56)/2x0,18]	10,04	2,67 / 2,97	2,82	28,31
	20	[(0,60+0,80)/2x1,80]	1,26	2,65 / 2,70	2,675	3,37
	21	[(1,20+0,80)/2x6,40]	6,40	2,42 / 2,65	2,535	16,22
Tettoia ingresso nord	22	[(2,93+2,35)/2x1,86]	4,91	2,18 / 2,44	2,31	11,34
TOT. Sup. Utile mq			274,98	TOT. Volume mc		732,50

Ampliamento 30% art. 41.3.4 RU mc 219,749

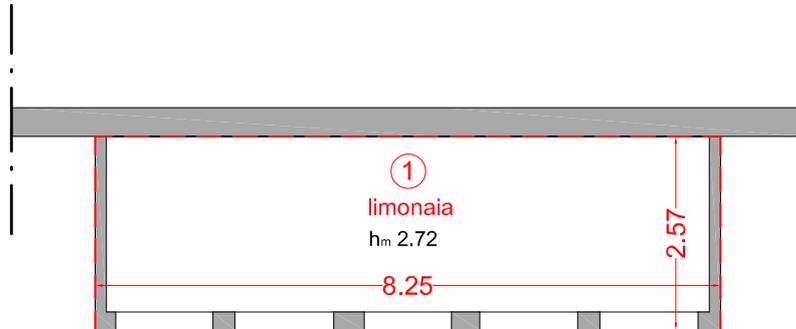
Volume ricostruibile mc 952,25

SCHEMA CALCOLO VOLUME EDIFICIO B



PIANTA PIANO TERRA

SCHEMA CALCOLO VOLUME EDIFICIO D



PIANTA PIANO TERRA

EDIFICIO D						
LOCALE	n°	DIMENSIONI	SUL mq	H min/max	H media	Volume mc
Limonaia	1	(8,25x2,57)	21,20	2,23 / 3,20	2,715	57,56
TOT. Sup. Utile mq			21,20	TOT. Volume mc		57,56

Ampliamento 30% art. 41.3.4 RU mc 17,27

Volume ricostruibile mc 74,83

Volume oggetto di sostituzione edilizia

	VOLUME DERIVANTE DALLA DEMOLIZIONE mc	AMPLIAMENTO 30% ART. 41.3.4 RU mc	VOLUME RICOSTRUIBILE mc
EDIFICIO "B"	732,50	219,75	952,25
EDIFICIO "D"	57,56	17,27	74,83
TOTALE	790,06	237,02	1.027,08

Il volume oggetto di sostituzione edilizia risulta pari a 1027,00 mc (in cifra tonda)

Determinazione degli Standard Urbanistici

In ragione del suddetto dimensionamento sono state individuate le superfici necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, in conformità al D.M. 1444/68 e alle disposizioni dell'art. 5 comma 1 del vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 15 marzo 2012) che prevede in caso di piani attuativi una dotazione di aree a standard:

_ per la funzione abitativa: di 18 mq/ab di cui, almeno 9 mq a verde pubblico o di uso pubblico e 3 mq a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

_ per funzioni di cui alle altre categorie ammesse dal piano attuativo: pari al 100% della Superficie lorda di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

CALCOLO VOLUME RICOSTRUIBILE				
		volume attuale/da demolizione	volume in ampliamento	volume ricostruibile
mc attuali con funzione abitativa	edificio A	1 684	-	
stalla e locali di sgombero	edificio B	732,50	219,75	952
limonaia	edificio D	57,56	17,27	75
mc totali		790,06	237,02	1 027,08
INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON RICOSTRUZIONE VOLUME CON DESTINAZIONE D'USO MISTA RESIDENZIALE/ALTRE CATEGORIE AMMESSE				
di cui 70% funzione abitativa				718,95
di cui 30% funzioni altre categorie ammesse dal Piano attuativo				308,12
CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI/SUPERFICIE LORDA				
calcolo abitanti insediabili (computato sul 70% del Vol) Vol/80 mcxab				9
conversione in Sup.Lorda del volume per funzioni altre categorie ammesse dal Piano attuativo				103
CONTEGGIO DEGLI STANDARD				
per la funzione abitativa (18mqxab)				162
di cui min. verde (9mqxab)				81
di cui min.parcheggi (3mqxab)				27
per funzioni altre categorie ammesse dal Piano attuativo (100% della Sup. Lorda)				103
di cui min. parcheggi 50%				51,50
TOTALE MQ STANDARD				265
superficie minima a VERDE PUBBLICO				81
superficie minima a PARCHEGGIO				78,50

Al fine di soddisfare la dotazione di 18mqxab richiesti per la funzione abitativa, i restanti 6 mqxab, oltre la dotazione minima sopra calcolata, vengono ripartiti con le stesse proporzioni fra superficie a verde pubblico e superficie a parcheggio ottenendo:

_ 4,5 mqxab in più di superficie a verde pubblico, per un totale di 13,5 mqxab;

_ 1,5 mqxab in più di superficie a parcheggio, per un totale di 4,5 mqxab.

Al fine di soddisfare la dotazione di aree a standard pari al 100% della Superficie lorda per le funzioni di cui alle altre categorie ammesse dal piano, il restante 50% ,oltre la dotazione minima da prevedersi a parcheggio, sopra calcolata, viene destinata a verde pubblico.

Per quanto sopra il presente Piano attuativo individua la seguente dotazione di aree destinate a standard:

SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO		SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	
DERIVANTE DALLA FUNZIONE ABITATIVA 13,5mqxab mq	DERIVANTE DALLE ALTRE CATEGORIE AMMESSE 50% della Sup. lorda mq	DERIVANTE DALLA FUNZIONE ABITATIVA 4,5mqxab mq	DERIVANTE DALLE FUNZIONI DELLE ALTRE CATEGORIE AMMESSE 50% della Sup. lorda mq
121,50	51,50	40,50	51,50
TOTALE SUP.VERDE PUBBLICO mq 173,00		TOTALE SUP. PARCHEGGIO PUBBLICO mq 92,00	
TOTALE SUPERFICIE DESTINATA A STANDARD mq 265,00			

Monetizzazione

Le prescrizioni dell'art. 41.4 del vigente Regolamento Urbanistico poste a tutela degli immobile e delle aree ricomprese nelle "Ville storiche" precludono la possibilità di individuare, all'interno di dette zone, aree da destinare a pubblico parcheggio e, in generale, di frazionare l'area destinata a parco-giardino al fine di "ritagliare" spazi pubblici o verde attrezzato.

Tale ipotesi rientra, pertanto, nella fattispecie prevista e disciplinata all'art.140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s. m. e i. secondo cui, *"Limitatamente ai casi previsti e disciplinati nel piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126: (...)*

b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area d'intervento"

Per quanto sopra, in deroga al D.M. 1444/68, ai sensi dell'art. 140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s. m. e i., in luogo della cessione e/o realizzazione degli spazi relativi agli standard urbanistici, per il presente Piano di recupero viene fatto ricorso all'istituto della monetizzazione.