

COMUNE DI PISA

Piano di recupero ai sensi della L. 65/2014 art.119
Rif.to R.U. Parte 2 art. 2.1

**REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
PER 24 APPARTAMENTI DENOMINATO
"IL GIARDINO VERTICALE"**
Zona Q3b (art. 1.2.2.3 R.U.)
Piano Attuativo

UBICAZIONE: Via Pellizzi n. 7 - Pisa
DESTINAZIONE ED USO: Residenziale
PROPRIETA': Tacchi Marco, Umberto e Marisa
Progetto e DL: Arch. Valerio Baggiani
Collaboratrice: Ing. Elena Boschi

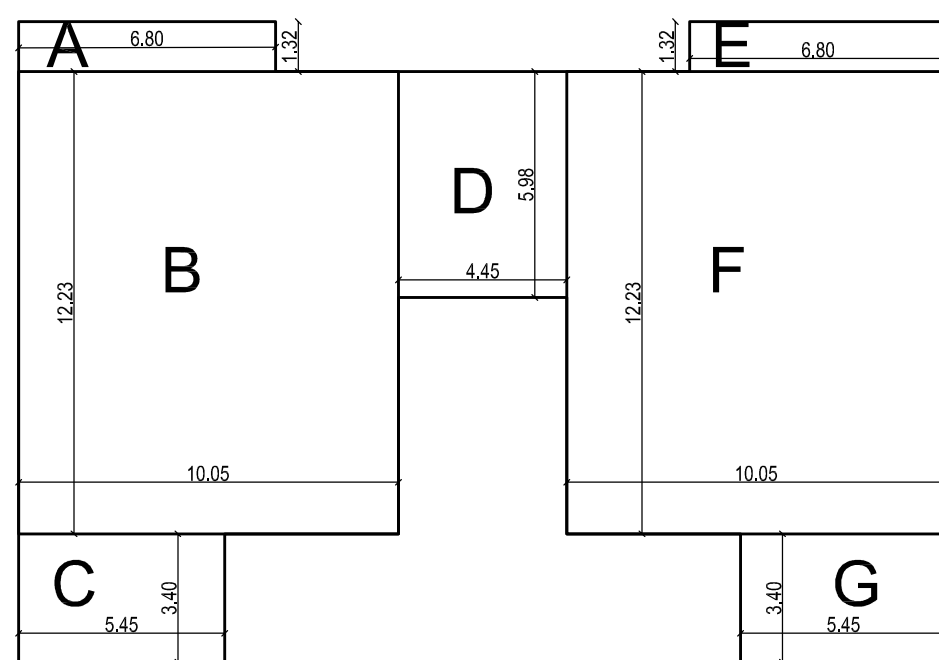
TAVOLA 6 STATO DI PROGETTO

Oggetto: Verifiche urbanistiche
Dicembre 2016
SOSTITUTIVA
Febbraio 2018

IL PROGETTISTA

IL RICHIEDENTE

Calcolo Planivolumetrico



Verifica Media Unità Residenziali
Superficie utile lorda media delle unità residenziali > mq 65
(art. 0.4.6 R.U. vigente e art. 10 D.P.G.R. 64/R)

Interno 1	Interno 2	Interno 3	Interno 4	Media
mq. 71,45	mq. 92,25	mq. 92,25	mq. 71,45	mq. 81,85

Calcolo SUL		
A / E =	6,80 x 1,32 = 8,97 x 2 =	17,94
B / F =	10,05 X 12,23 = 122,90 x 2 =	245,80
C / G =	5,45 x 3,40 = 18,53 x 2 =	37,06
D =	4,45 x 5,98	26,60
		327,40
327,40 x 6 Piani =		1964,40

1964,40 < 1964,48 (SUL Ammissibile)

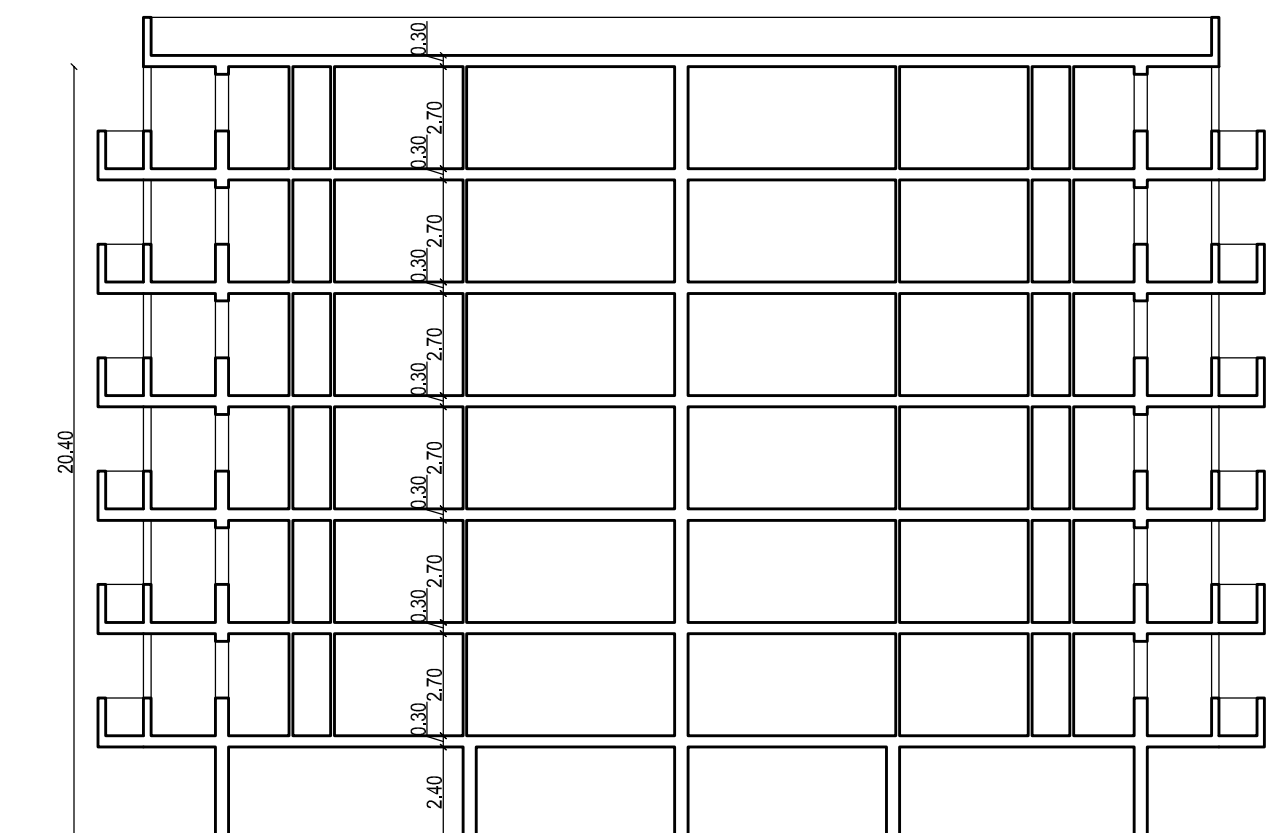
1964,40 : 24 = 81,85 mq SUL media

Calcolo SNR complessiva

SNR appartamenti = 536,80 +
Sup garage = 286,16 +
Sup vano tecnico = 29,58 +
Sup vano scale = 73,21 =
TOTALE 925,76 mq

Calcolo Volume

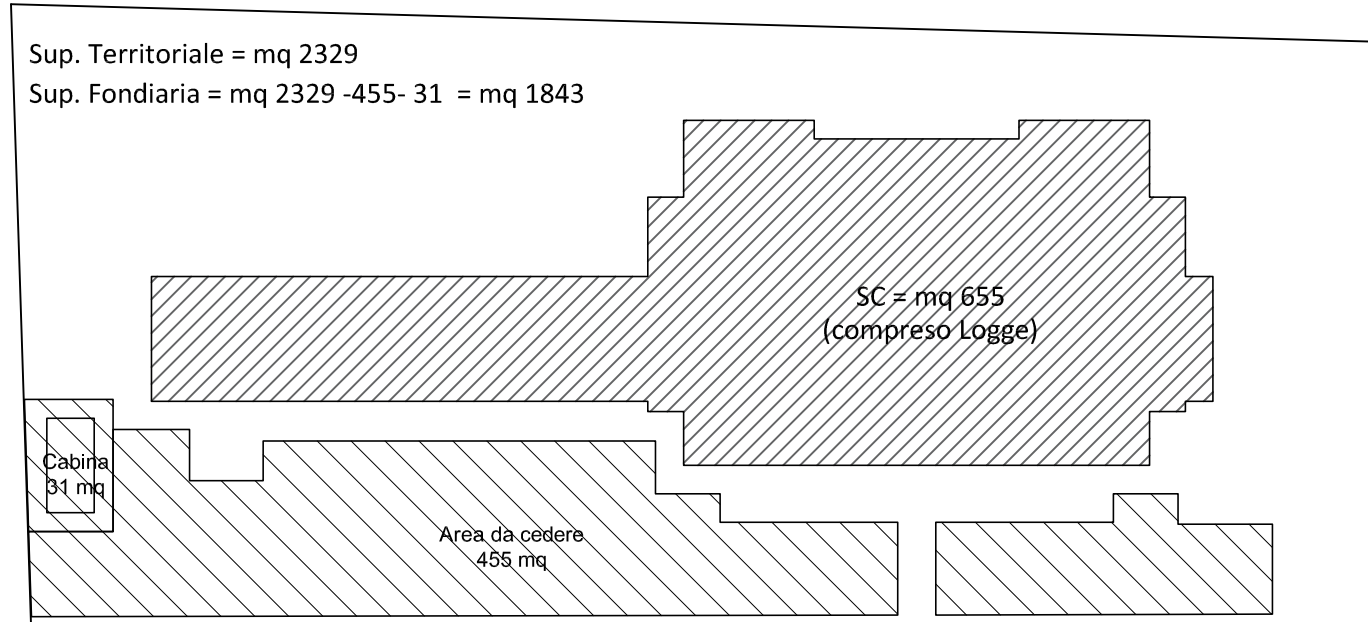
1964,40 x h 2,70 = 5303,88 mc



Verifica Sup. Aeroilluminanti

Il rapporto aeroilluminante di ogni singolo vano (art. 5 del D.M. 05/07/75) è ottenuto dal seguente rapporto: mq Superficie finestrata / mq Superficie locale = Sf/Si > 1/8 (0.125)

	Locale	Sup. Locale	Sup. Finestrata	Rapporto Sf/Si	Valore Ammissibile
App. 1-4 5-8 9-12 13-16 17-20 21-24	Cucina/Pranzo/ Soggiorno	25,00 mq	2,20 x 2,20 = 4,84 mq	0,19	0,125
	Bagno	3,50 mq	1,00 x 1,00 = 1,00 mq	0,29	0,125
	Camera S.	9,00 mq	1,20 x 2,20 = 2,64 mq	0,29	0,125
	Camera M.	14,16 mq	2 x 1,20 x 1,20 = 2,88 mq	0,20	0,125
App. 2-3 6-7 10-11 14-15 18-19 22-23	Cucina/Pranzo/ Soggiorno	29,59 mq	2,20 x 2,20 = 4,84 mq	0,19	0,125
	Bagno	5,20 mq	1,00 x 1,00 = 1,00 mq	0,19	0,125
	Camera S. 1	9,45 mq	1,20 x 2,20 = 2,64 mq	0,28	0,125
	Camera S. 2	10,40 mq	1,20 x 2,20 = 2,64 mq	0,25	0,125
	Camera M.	14,00 mq	1,20 x 2,20 = 2,64 mq	0,19	0,125

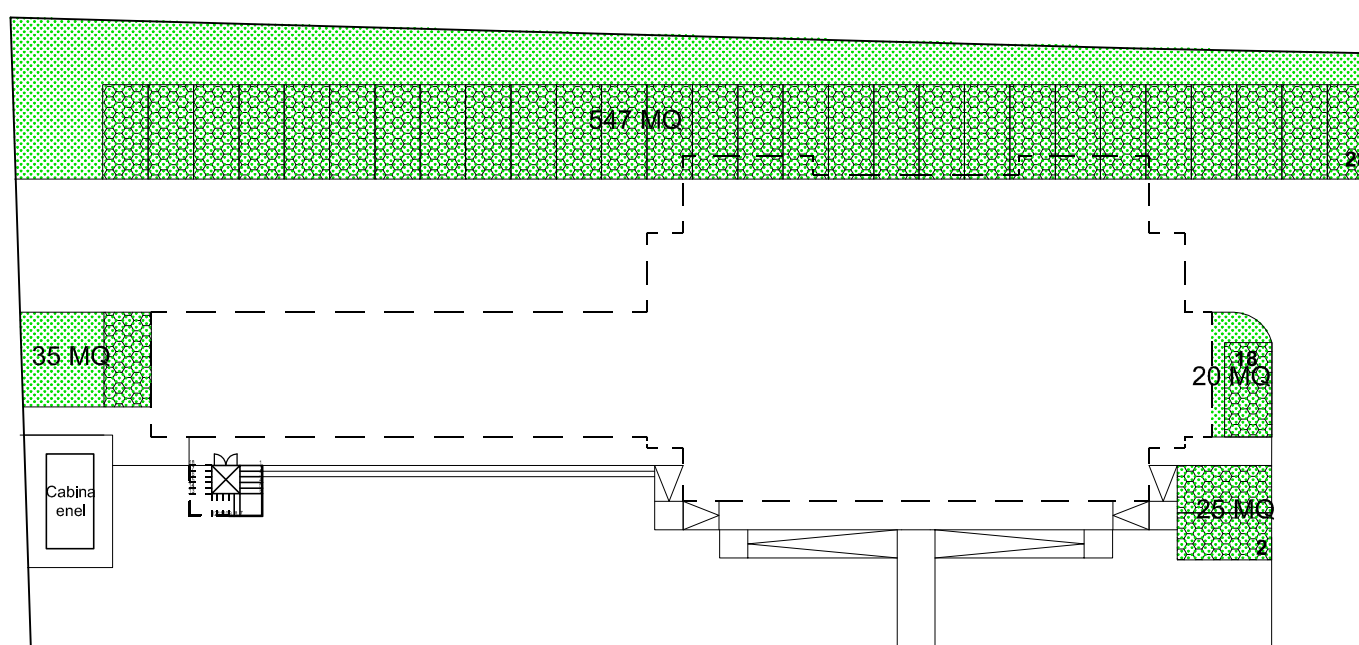
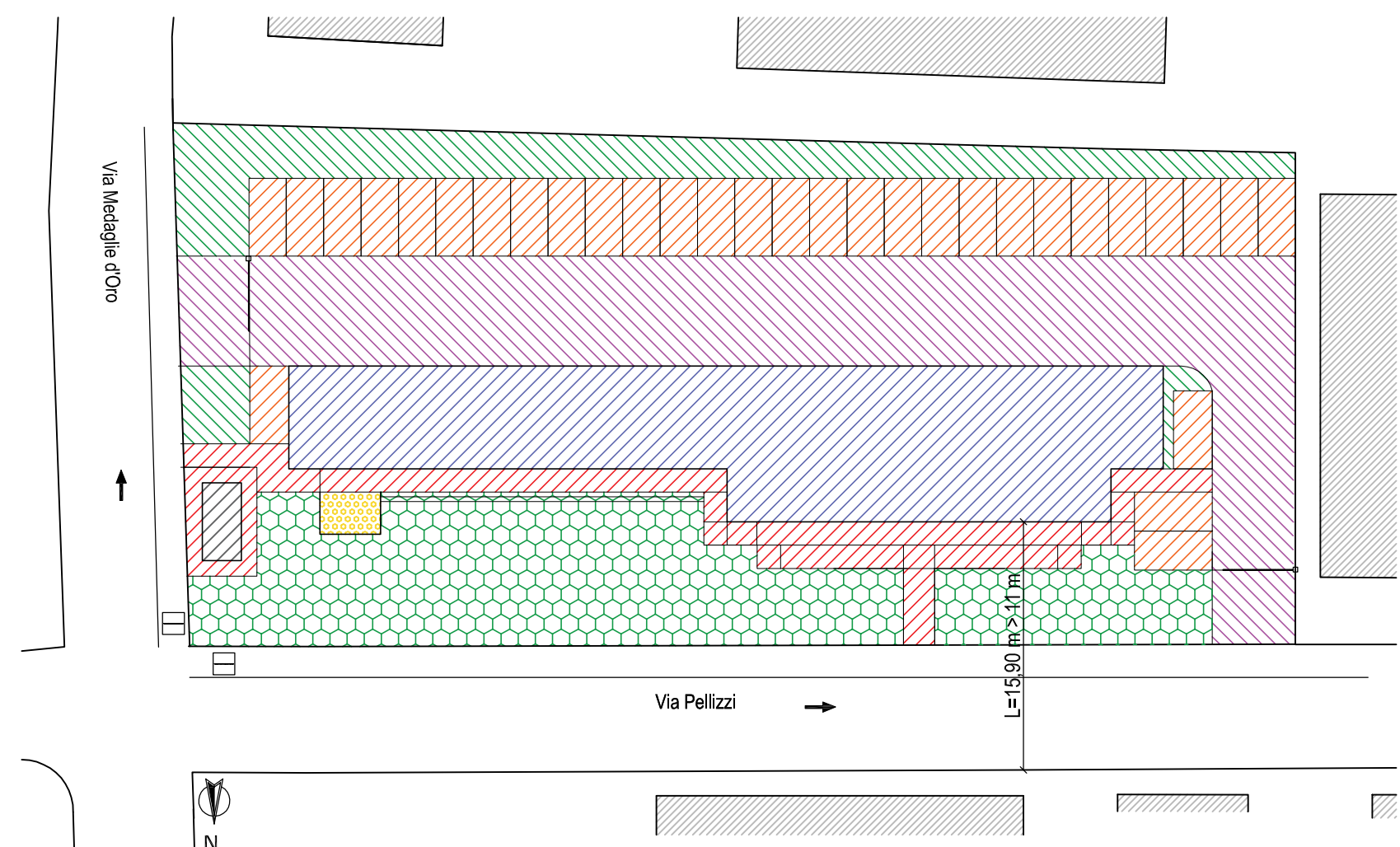


VERIFICA AREA COPERTA

non superiore al 35 % della Sf, ovvero ove sia superiore, a quello preesistente (art. 04.3. R.U. vigente)

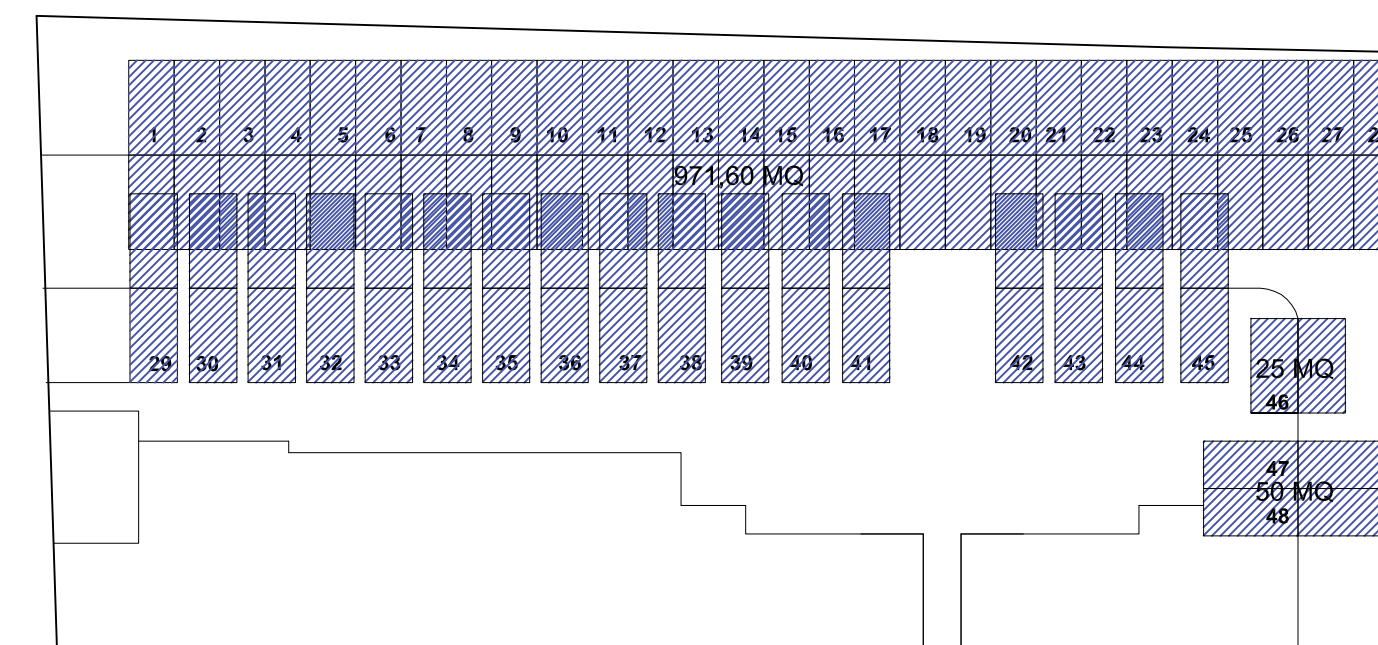
ST = mq 2329
SF = mq 1843 (mq 2329 - mq 455 verde pubblico - mq 31 cabina)
655/1843 = RC 0.36 = 36% < alla SC preesistente (55%)

AREE DA CEDERE E SISTEMAZIONI ESTERNE



VERIFICA AREA PERMEABILE
pari al 25% della superficie fondiaria

547+35+20+25= 627 mq
627/1843= 0.34 = 34% > 25%



VERIFICA AREE PER PARCHEGGI PRIVATI
con 1 mq/10 mc (L.122/89) e art. 0.4.12 R.U. vigente

971 + 25 + 50 = 1046 mq
5893,20 x 10% = 589,32
1046 > 589,32
SUL > 65 mq (2 Parcheggi)
Interno 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 = 24 x 2 = n. 48 parcheggi
Parcheggi minimi richiesti = 48 = **48 parcheggi (da progetto)**

Calcolo di SUA, SNR, SU e SUL per ogni unità immobiliare ai sensi DPGR 64/R

	SUA (mq)	SNR (mq)	SU (mq)	SUL (mq)
App 1-4	59,56	19,10	78,66	71,45
App 2-3	78,84	22,68	101,52	92,25
App 5-8 9-12 13-16 17-20 21-24	59,56	13,68	73,24	71,45
App 6-7 10-11 14-15 18-19 22-23	78,84	24,84	103,68	92,25
TOTALE	1660,80	468,76	2129,56	1964,40

AREE PRIVATE

- Edificio residenziale
- Cabina enel
- Parcheggi - parcheggi inerbiti tipo prato pratico
- Verde - manto erboso
- Zona pedonale - cls architettonico e/o tipo paver
- Zona carrabile - cls architettonico e/o tipo paver
- Verde - manto erboso in copertura (mq 163)
- Scala + ascensore

AREE PUBBLICHE

- Verde - manto erboso (mq 455)

VERIFICA DM 16.01.96 comma c3
Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale

per L>11 m Hmax = 11 + 3(L-11)
L= 15,90 m Hmax = 25,70 m
H di progetto = 22,55 m < 25,70 m