



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
 Complesso immobiliare posto località ORZIGNANO  
 Via Giacomo Brodolini n. 116  
 UTOE 13 ORZIGNANO  
 EDIFICIO n.149

**PROPOSTA DI VARIANTE AL POC  
 E PIANO DI RECUPERO**

Tavola elaborato n°:

**IX VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI  
 e LEGGE 122/89**

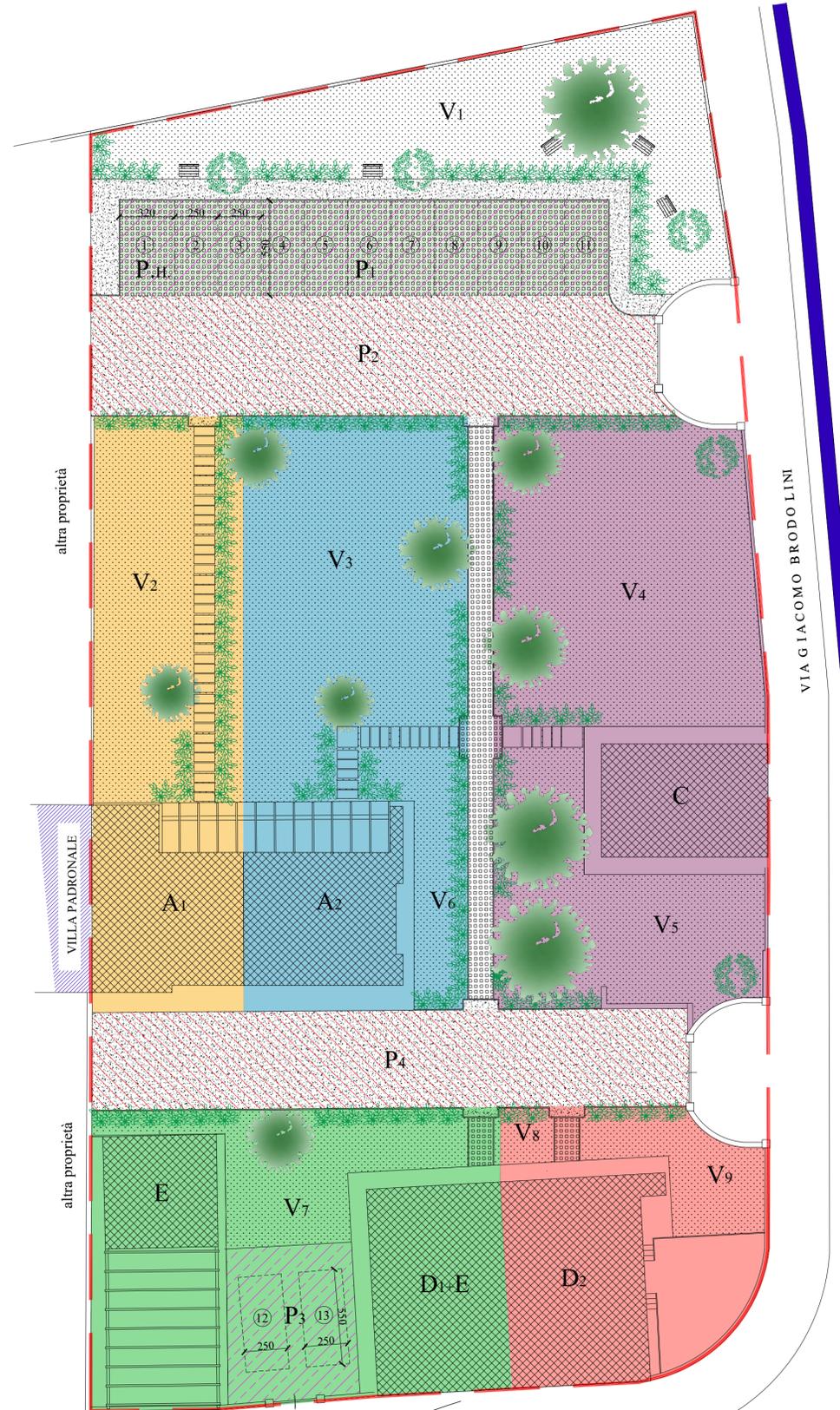
PRESENTAZIONE PDR del 28/09/2023 - 1° integr. del 08/05/2024 - 2° integr. 05/09/2024  
 3° integrazione 07/10/2024  
 Planimetria generale Scala: 1:200

PROPRIETARIO:  
**Sig. Mario Fornai**

PROGETTISTA:  
**Architetto Luca Gabrielli**

Viareggio - Via San Francesco n.79  
 tel. 335 6915352 - e-mail archgabrielli@gmail.com

in collaborazione con:  
**Geom. Enrico Bottai**  
 Cascina (PI), Via Torello Meliani, 25/a



**VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

**Superfici permeabili ed aree a verde privato**

Superficie complessiva del lotto mq. 2.920	
Sup. permeabile minima occorrente 2.920/4 = mq. 730.00	
Superficie permeabile di progetto	
Superficie a verde	
	V <sub>1</sub> = mq. 250.19 V <sub>2</sub> , V <sub>3</sub> , V <sub>6</sub> = mq. 481.62 V <sub>4</sub> , V <sub>5</sub> = mq. 422.92 V <sub>7</sub> , V <sub>8</sub> , V <sub>9</sub> = mq. 147.12 Totale superficie a verde = 1301.85
Sup. permeabile minima occorrente = mq. 730.00 < mq. 1301.85 - verificato	

**Superfici destinate a parcheggio e verifica L.122/89**

Volume complessivo del PDR (trasformato) mc. 2.532,56	
Superficie minima da destinare a parcheggio ai sensi della L. 122/89 = 2.532,56/10 = mq. 253	
Verifica superficie destinata a parcheggio	
Superficie a parcheggio	
Superficie destinata a spazi di manovra	
	P <sub>1</sub> = mq. 156.75 P <sub>2</sub> = mq. 226.37 (spazi destinati alla manovra) P <sub>3</sub> = mq. 66.08 P <sub>4</sub> = mq. 194.41 (spazi destinati alla manovra)
Superficie a parcheggio = mq. 220.98 Superficie destinata a spazi di manovra = mq. 420.78	
Superficie complessiva destinata a parcheggio = mq. 643.61	
Sup. destinata a parcheggio = mq. 643.61 > mq. 253 - verificato	
Previsti nel PDR n. 13 posti auto:	
n.10 posti auto in area condominiale (n.2 per ciascun unità immobiliare)	
n. 1 posto auto per disabili	
n. 2 posti auto in area privata	

**Verifica standard urbanistici secondo i  
parametri e ai sensi del D.M. 1444/68**

Calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DPGR n. 39/R - 2018  
Incremento volume residenziale (2.207,14-758,32) = mc. 1.448,82  
(1.448,82 mc./156 mc/ab) = 9,28 arr. a 9 ab.

(9 ab.x 20.5 mq./ab) = standard urbanistici minimi = mq. 184,50  
di cui 50% a verde e 50% a parcheggio = mq. 184,50x50% = mq. 92,25

Previsti nel PDR:

	V <sub>1</sub> = mq. 250.19	V <sub>1</sub> = mq. 250.19 > mq. 92,25 - verificato -
	P <sub>totale</sub> = mq. 643.61-235.00 (L.122/89)	P <sub>a standard</sub> = mq. 408.61 > mq. 92,25- verificato -

- A1: Unità immobiliare terratetto
- A2: Unità immobiliare terratetto
- C: Unità immobiliare singola
- D1+E: Unità immobiliare a schiera + annesso esterno (E)
- D2: Unità immobiliare a schiera

DEFINIZIONE PARAMETRI URBANISTICI  
Sf= SUPERFICIE TERRITORIALE= SUPERFICIE DEL LOTTO mq. 2920.00 = Sf=  
SUPERFICIE FONDIARIA  
Volume complessivo del PDR mc. 2341.27  
If= Indice Fondiario Vt/ Sf 2341.27/2920.00 = 0.8 mc/mq  
Rc = Rapporto di copertura = Superficie cop./ Sf = 450.09/2920.00 = 15.41%