



COMUNE DI CAMPI BIENZIO (FI)  
 Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)  
 "VIA CASTRONELLA 2021"

PROPRIETA': EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.  
 Società in liquidazione - fallimento n. 143/2020 Tribunale di Firenze  
 Curatore: Dott. Matteo Rondini  
 via Giovanni del Pian dei Carpi n.96/6, 50127 Firenze (FI)  
 CF: RNDMTT81S29D612W

Calogero Andolina  
 via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
 CF: NDLCGR50T20L603U

Francesco Capici  
 via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
 CF: CPCFNC53S04G273K

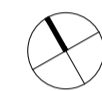
Giuseppa Di Carlo  
 via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
 CF: DCRGPP55B55H428K

Calogero Nobile  
 via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)  
 CF: NBLGCR50C20L603J

PROGETTISTA: Arch. Marianna Coglievina  
 GEOLOGO: Dott. Franco Ceccarini

PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

planimetria - scala 1:500  
 pianta piano terra - scala 1:250



D2\_i2

MARZO 2023

FIRME PROPRIETARI TIMBRO PROGETTISTA

- LEGENDA planimetria
- perimetro PUC
  - parcheggi pubblici
  - superficie fondiaria
  - viabilità
  - verde pubblico
  - verde privato
  - marciapiedi

VERIFICA STANDARD

Verde pubblico: (dm 1444 /68)

Quantità richieste:  
 Residenze = 9mq per abitante  
 1 abitante = 25mq di SUL => 796,31 / 25 = 31,85 => 32 abitanti  
 32 x 9,00mq = 288,00 mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio  
 => 797,38 / 100 x 80 / 2 = 318,95 mq

Totale Verde pubblico richiesto = 288,00 + 318,95 = 606,95 mq

Quantità di progetto = 631,24 mq (area calcolata con metodo CAD)

Parcheggi Pubblici: (dm 1444 /68 e art.138 NTA)

Quantità richieste:  
 Residenze = 10mq ogni 33mq di SUL => 796,31 / 33 x 10 = 241,31 mq

Altri usi (commerciale) = 80mq ogni 100mq di SUL di cui almeno la metà destinate a parcheggio  
 => 797,38 / 100 x 80 / 2 = 318,95 mq

Totale Parcheggi richiesti = 560,26 mq

Quantità di progetto

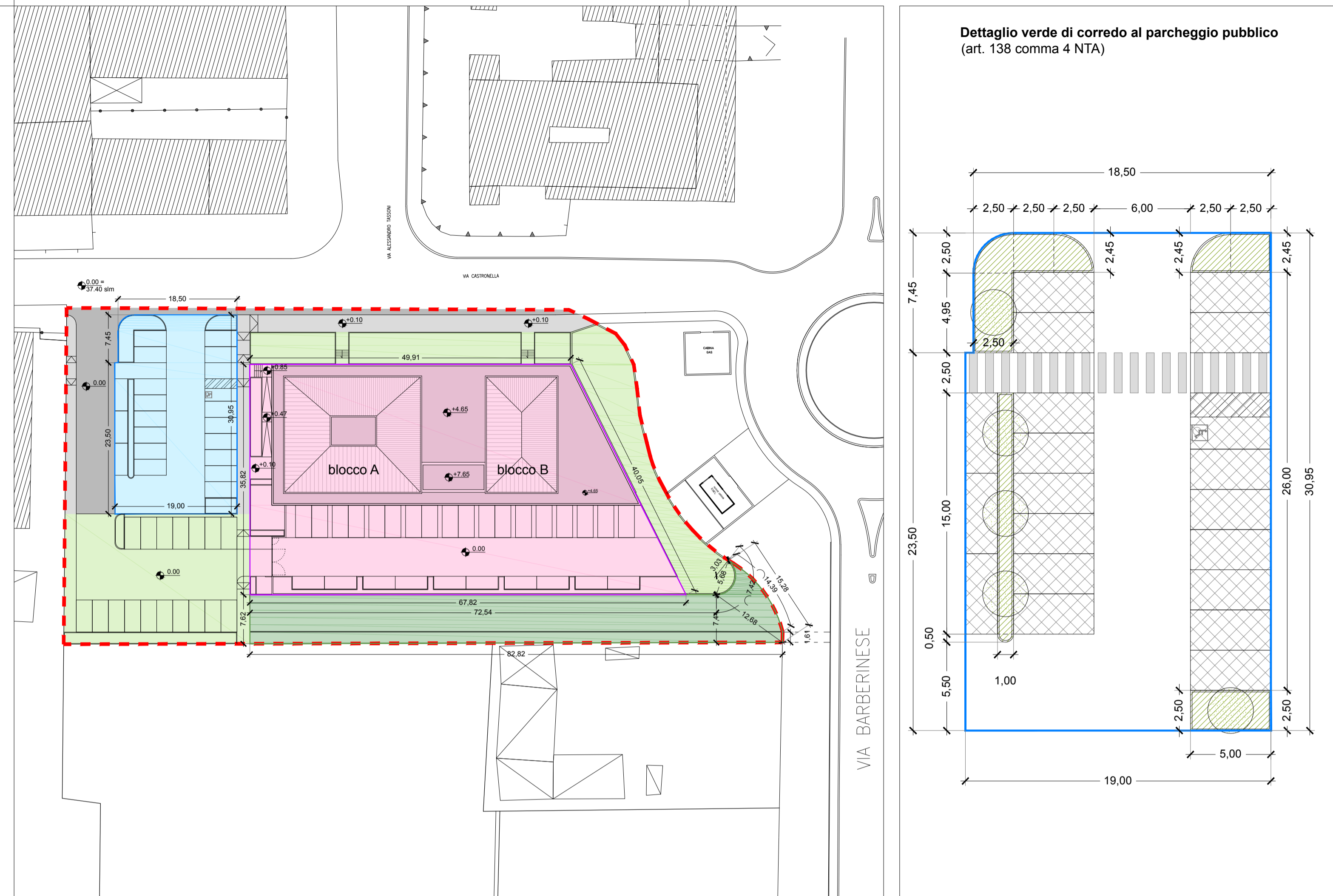
Totale di progetto= 582,98 mq > di 560,26 mq

di cui:

stalli: 247,50 mq  
 corsie di manovra: 235,99 mq  
 verde alberato: 66,98 mq

10% verde alberato da realizzare = 58,30 mq (art. 138 comma 4 NTA)  
 verde alberato di progetto = 66,98 mq > 58,30 mq

1 posto auto ogni 25mq di parcheggio (art. 138 comma 11 NTA) =>  
 (247,50+235,99) / 25 = 483,49 / 25 = 19,34 posti auto  
 n. posti auto di progetto = 20 => di cui n.1 posti riservati alle persone disabili



planimetria

pianta piano terra

- LEGENDA pianta piano terra
- perimetro PUC
  - superficie fondiaria
  - parcheggi pubblici
  - verde pubblico
  - corsie di manovra p. pubblici
  - verde di corredo al parcheggio pubblico
  - parcheggi di relazione
  - verde privato
  - corsie di manovra p. di relazione
  - superficie di vendita
  - parcheggi pertinenziali
  - marciapiedi
  - corsie di manovra p. pertinenziali
  - viabilità pubblica

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	4.775,44 mq		
Superficie fondiaria (Sf)	2.108,69 mq		
Superficie Coperta (Sc)	841,32 mq*		
Superficie permeabile di pertinenza (Spp)	535,63 mq*		
Rapporto di Copertura (Rc)	841,32 / 2.108,69 = 39,90% < 40%		
Rapporto di permeabilità (Rp)	535,63 / 2.108,69 = 25,40% > 25%		
Altezza massima (Hmax)	12,90 m < 13,50 m		
Superficie Utile Lorda (SUL):	ammisibile	di progetto	
	Residenziale	4.775,44 x 0,167 = 797,50 mq	796,31 mq*
	Altri Usi	4.775,44 x 0,167 = 797,50 mq	797,38 mq*

\* per riscontro grafico di Sc, SUL, Spp, si rimanda alla tavola D3\_i2

Parcheggi privati per la sosta di relazione (art.44bis NTA)

Quantità richiesta: (esercizi di vicinato)  
 1mq ogni mq di superficie di vendita  
 Superficie di vendita = 441,78 mq

Quantità di progetto = 442,53 mq  
 di cui:  
 stalli = 213,75 mq  
 corsie di manovra = 228,78 mq\*

Parcheggi di relazione richiesti = 441,78 mq

\*Le corsie di manovra possono essere considerate fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli: 213,75x1,4 = 299,25mq

Parcheggi Pertinenziali: (art.44 NTA)

Quantità richiesta  
 1mq ogni 10 mc di Volume

Per le residenze:  
 Volume (V) = 2.524,60  
 Parcheggi pertinenziali richiesti = 252,46 mq

1 posto auto per alloggi < 70mq  
 327,25x1,4 = 457,87 mq

Per altri usi:  
 Volume (Vvui) = 2.790,83  
 Parcheggi pertinenziali richiesti = 279,08 mq

Totale parcheggi pertinenziali richiesti = 531,54 mq

Quantità di progetto  
 stalli = 327,25 mq  
 corsie di manovra = 324,06 mq\*  
**Totale di progetto = 651,31 mq**

\*Le corsie di manovra possono essere considerate fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli:  
 327,25x1,4 = 457,87 mq

per le Residenze:  
 n. alloggi < 70 mq = 6  
 n. alloggi > 70mq = 6  
 6 + 12 = 18 posti auto richiesti da progetto = n.28 posti auto totali

NB: nella pianta del piano terra sono numerati i posti auto per relativa verifica

Volume lordo (Vl):

piano terra = 4.325,81 mc  
 piano primo = 1.865,07 mc  
 piano secondo = 2.164,07 mc  
**TOTALE = 8.354,95 mc**

Volume (V) SUL Hin Volume

Volume commerciale	SUL	Hin	Volume
piano terra	759,82	3,50	2.659,37
piano primo	37,57	2,70	101,44
Totale Volume commerciale			2.760,81
Volume residenziale			
piano primo blocco A	329,56	2,70	889,79
piano primo blocco B	161,04	2,70	434,81
piano secondo blocco A:			
App.5:	50,40	3,87	195,30
App.6:	49,16	4,11	202,05
App.7:	48,92	3,82	186,87
App.8:	57,10	4,12	235,25
App.9:	100,14	3,80	380,53
piano secondo blocco B			
Totale Volume residenziale			2.524,60
<b>VOLUME TOTALE</b>			<b>5.312,38</b>

Volume Virtuale (Vvui) SUL Hvi Volume

Volume commerciale	SUL	Hvi	Volume
Vvui commerciale	797,38	3,50	2.790,83
Volume residenziale			
piano primo blocco A	329,56	3,00	988,68
piano primo blocco B	161,04	3,00	483,12
piano secondo blocco A	205,58	3,00	616,74
piano secondo blocco B	100,14	3,00	300,42
Totale Vvui residenziale			2.388,96
<b>VOLUME VIRTUALE TOTALE</b>			<b>5.179,79</b>

