



# COMUNE DI EMPOLI - Settore III Politiche Territoriali - SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

## Scheda Norma per le aree soggette a Piano Attuativo n° 6.3 - Piano strutturale U.T.O.E. n°6 "La Città Nuova Progettata"

Architetto  
Alessio Fontanelli  
P.zza Pinturicchio, 14 Empoli

• **Oggetto:**  
Piano Urbanistico Attuativo 6.3

• **Ubicazione:**  
Comune di Empoli  
Loc. San Martino

• **Committente:**  
Edilfutura S.r.l.  
Piazza Pinturicchio, 14  
50053 Empoli (Fi)

• **Progettista:**  
Alessio Fontanelli, Architetto  
Piazza Pinturicchio, 14  
50053 Empoli (Fi)

• **Direttore dei Lavori:**  
Alessio Fontanelli, Architetto  
Piazza Pinturicchio, 14  
50053 Empoli (Fi)

• **Progettazione opere viarie:**  
Studio Associato GSZ  
Ing. Simone Guidoni

• **Contenuto:**  
Planimetria

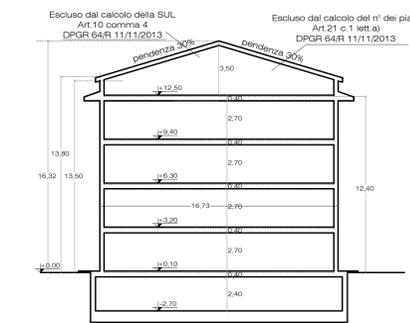
• **Rapp.**  
1:500

• **Data:**  
Ottobre 2022

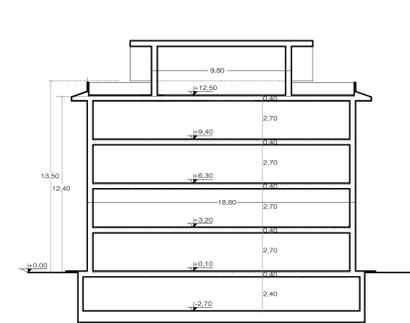
**8**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI VERIFICA DELLE DISTANZE

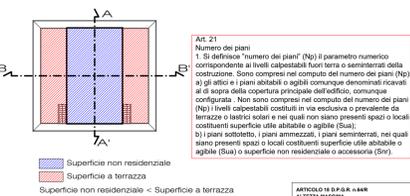
### SEZIONI TIPOLOGICHE



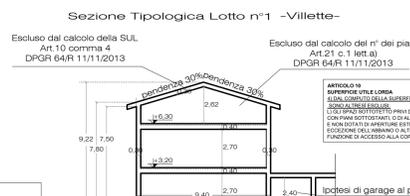
Sezione tipologica A-A'  
scala 1:200



Sezione tipologica B-B'  
scala 1:200



Sezioni Tipologiche Lotto n°2  
-Condomini-



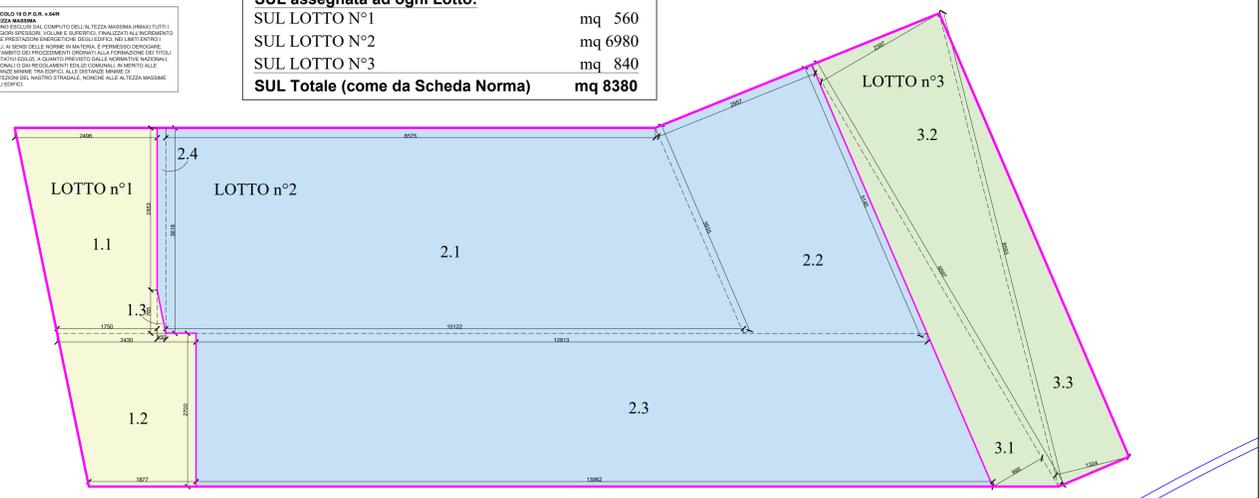
Sezione tipologica n°1 -Villetta-

Art. 21  
Numero dei piani  
1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np): a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurati. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o balconi solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Bua); b) i piani sottotetto, i piani attrezziati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Bua) o superficie non residenziale o accessoria (Sna).

Articolo 10 della L. 488/99  
ALTEZZA MASSIMA  
1.2. L'ALTEZZA MASSIMA (PM) DELLEDIFICIO LA MAGGIORE TRA LE ALTEZZE DEI VARI PROSPETTI, MISURATE CON PRESSIONE ALLA LINEA D'INTERSEZIONE TRALINEADELLA METEOROLOGICA ESTERNA E LA QUOTA DI IMPOSTA DELLA COPERTURA, CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DEL TERMINO DEL MANUFATTO, O DELLA PAVIMENTAZIONE, POSTI IN INCIDENZA ALL'EDIFICIO.

ARTICOLO 10 D.P.G.R. n. 44/R  
ALTEZZA MASSIMA  
1.2. L'ALTEZZA MASSIMA (PM) DELLEDIFICIO LA MAGGIORE TRA LE ALTEZZE DEI VARI PROSPETTI, MISURATE CON PRESSIONE ALLA LINEA D'INTERSEZIONE TRALINEADELLA METEOROLOGICA ESTERNA E LA QUOTA DI IMPOSTA DELLA COPERTURA, CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DEL TERMINO DEL MANUFATTO, O DELLA PAVIMENTAZIONE, POSTI IN INCIDENZA ALL'EDIFICIO.

<b>SUL assegnata ad ogni Lotto:</b>	
SUL LOTTO N°1	mq 560
SUL LOTTO N°2	mq 6980
SUL LOTTO N°3	mq 840
<b>SUL Totale (come da Scheda Norma)</b>	<b>mq 8380</b>



**Calcolo superficie fondiaria:**

<b>LOTTO N°1:</b>	
1.1 (24,96+17,50)/2 x 36,18 =	mq. 768,10
1.2 (24,30+18,77)/2 x 27,00 =	mq. 581,45
1.3 (7,65 x 1,50)/2 =	mq. 5,74
<b>Tot.</b>	<b>mq.1355,29</b>

<b>LOTTO N°2:</b>	
2.1 (101,22+85,75)/2 x 36,18 =	mq.3382,29
2.2 (51,45+39,35)/2 x 29,57 =	mq.1342,48
2.3 (128,13+139,62)/2 x 27,00 =	mq.3614,63
2.4 (36,18+28,53)/2 x 1,50 =	mq. 48,53
<b>Tot.</b>	<b>mq.8387,93</b>

<b>LOTTO N°3:</b>	
3.1 (85,97 x 9,95)/2 =	mq. 427,70
3.2 (85,97 x 23,87)/2 =	mq.1026,05
3.3 (85,93 x 13,24)/2 =	mq. 568,86
<b>Tot.</b>	<b>mq.2022,61</b>

**VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE:**  
Sup. Territoriale: 25.267,74 mq  
Sup. Fondiaria: 11.765,83 mq  
Strade e Marciapiedi: 3.269,64 mq  
Sup. NON permeabile lotti max: 11.765,83 x 75%= 8.824,37 mq  
Sup. Permeabile minima ipotizzabile=  
25.267,74-8.824,37-3.269,64= 13.173,73 mq  
Sup. permeabile = 52,14% > 25% VERIFICATO

**Totale superficie Fondiaria mq. 11765,83**



Sezione tipologica  
scala 1:200

Articolo 10 della L. 488/99  
SUPERFICIE UTILE LORDA  
1.2. L'ALTEZZA MASSIMA (PM) DELLEDIFICIO LA MAGGIORE TRA LE ALTEZZE DEI VARI PROSPETTI, MISURATE CON PRESSIONE ALLA LINEA D'INTERSEZIONE TRALINEADELLA METEOROLOGICA ESTERNA E LA QUOTA DI IMPOSTA DELLA COPERTURA, CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DEL TERMINO DEL MANUFATTO, O DELLA PAVIMENTAZIONE, POSTI IN INCIDENZA ALL'EDIFICIO.

Articolo 10 della L. 488/99  
SUPERFICIE UTILE LORDA  
1.2. L'ALTEZZA MASSIMA (PM) DELLEDIFICIO LA MAGGIORE TRA LE ALTEZZE DEI VARI PROSPETTI, MISURATE CON PRESSIONE ALLA LINEA D'INTERSEZIONE TRALINEADELLA METEOROLOGICA ESTERNA E LA QUOTA DI IMPOSTA DELLA COPERTURA, CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DEL TERMINO DEL MANUFATTO, O DELLA PAVIMENTAZIONE, POSTI IN INCIDENZA ALL'EDIFICIO.

**LOTTO 1- PARAMETRI URBANISTICI:**  
Sup. Fondiaria: 1355,29 mq  
Sup. Utile Lorda: 560 mq  
Rapporto di Copertura 0,30  
Altezza massima 7,50 ml  
N° Piani fuori terra 2  
Rapporto di occupazione del suolo 0,40  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia edilizia: case a schiera

**LOTTO 2- PARAMETRI URBANISTICI:**  
Sup. Fondiaria: 8387,93 mq  
Sup. Utile Lorda: 6980 mq  
Rapporto di Copertura 0,30  
Altezza massima 13,50 ml  
N° Piani fuori terra 4  
Rapporto di occupazione del suolo 0,40  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia edilizia: case in linea

**LOTTO 3- PARAMETRI URBANISTICI:**  
Sup. Fondiaria: 2022,61 mq  
Sup. Utile Lorda: 840 mq  
Rapporto di Copertura 0,30  
Altezza massima 7,50 ml  
N° Piani fuori terra 2  
Rapporto di occupazione del suolo 0,40  
Destinazione: Residenziale  
Tipologia edilizia: case a schiera

### OBIETTIVI QUALITATIVI

"Utilizzare la nuova edificazione per ricomprendere i tessuti dell'abitato esistente e per ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico."

Piano Urbanistico Attuativo 6.3

