

# COMUNE DI PRATO

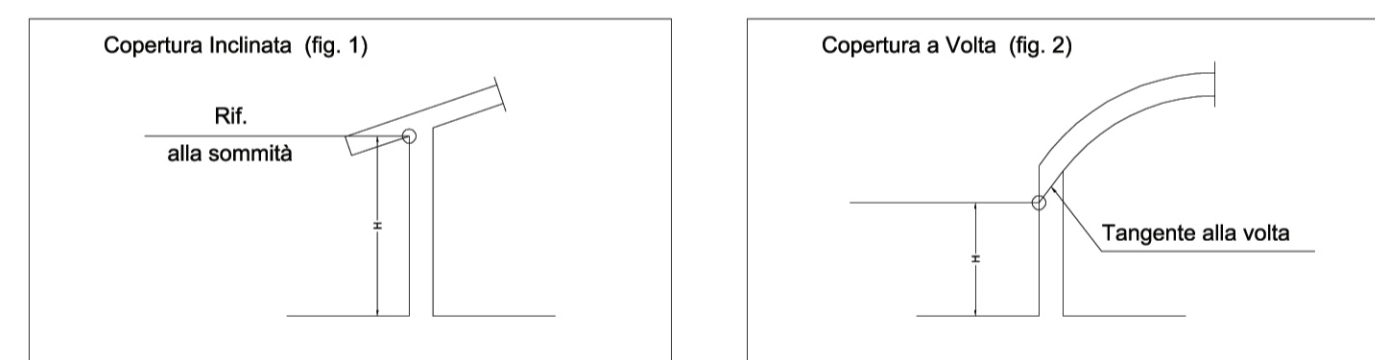
## PIANO DI RECUPERO in località SANTA MARIA A COLONICA Via delle Fonti / Via Campostino - Prato

### SOSTITUZIONE EDILIZIA DI CAPANNONI ARTIGIANALI PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI

PROPRIETA'	Marzio G. COLZI, Via delle Fonti 508/5 - PRATO Sanzio COLZI, Via Campostino 41/1 - PRATO Miranda SANESI, Via Campostino 41 - PRATO
PROPRIETA'	soc. ROBEL S.r.l. Via Viareggio 10, 59100 - PRATO Procuratore Sig. Roberto Cherubini

PROGETTISTI	Arch. Marco MATTEI Arch. Cristiano ZANI
COLLABORATORI	Arch. Marco NARDINI Arch. Gaia SCREPANTI

STATO ATTUALE			
LOTTO A (PROPRIETA' COLZI-SANESI) + LOTTO B (PROPRIETA' ROBEL) CONTEGGI URBANISTICI			
TAVOLA	Scala	Data presentazione	Data aggiornamento
<b>5</b>	1/200	Aprile 2011	-



#### REGOLAMENTO URBANISTICO (Elaborato B)

**Art. 4 - Altezza dell'edificio (H)**  
H misura in m la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.  
Si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta coi piani della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana (fig. 1 e 2).  
Si assume come riferimento alla base del fabbricato:  
- la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di m. 5. [...]  
Per gli edifici produttivi H misura la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio e l'intradosso della trave di copertura principale, sia nel caso di struttura intalata che tradizionale. Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza i volumi contenenti apparecchiature tecnologiche quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori e scale, centrali tecniche, etc.

**Art. 6 - Indice fondiario (If)**  
If misura in mc / mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (V / Sf).  
La densità fondiaria degli interventi di trasformazione non può superare gli indici desumibili dalle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento".

**Art. 9 - Rapporto di copertura (Rc)**  
Rc misura in mq / mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc / Sf x 100).  
Il rapporto di copertura dei nuovi interventi di trasformazione previsti non può superare il rapporto di copertura desumibile dalle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o da eventuali piani attuativi per ciascun lotto fondiario.

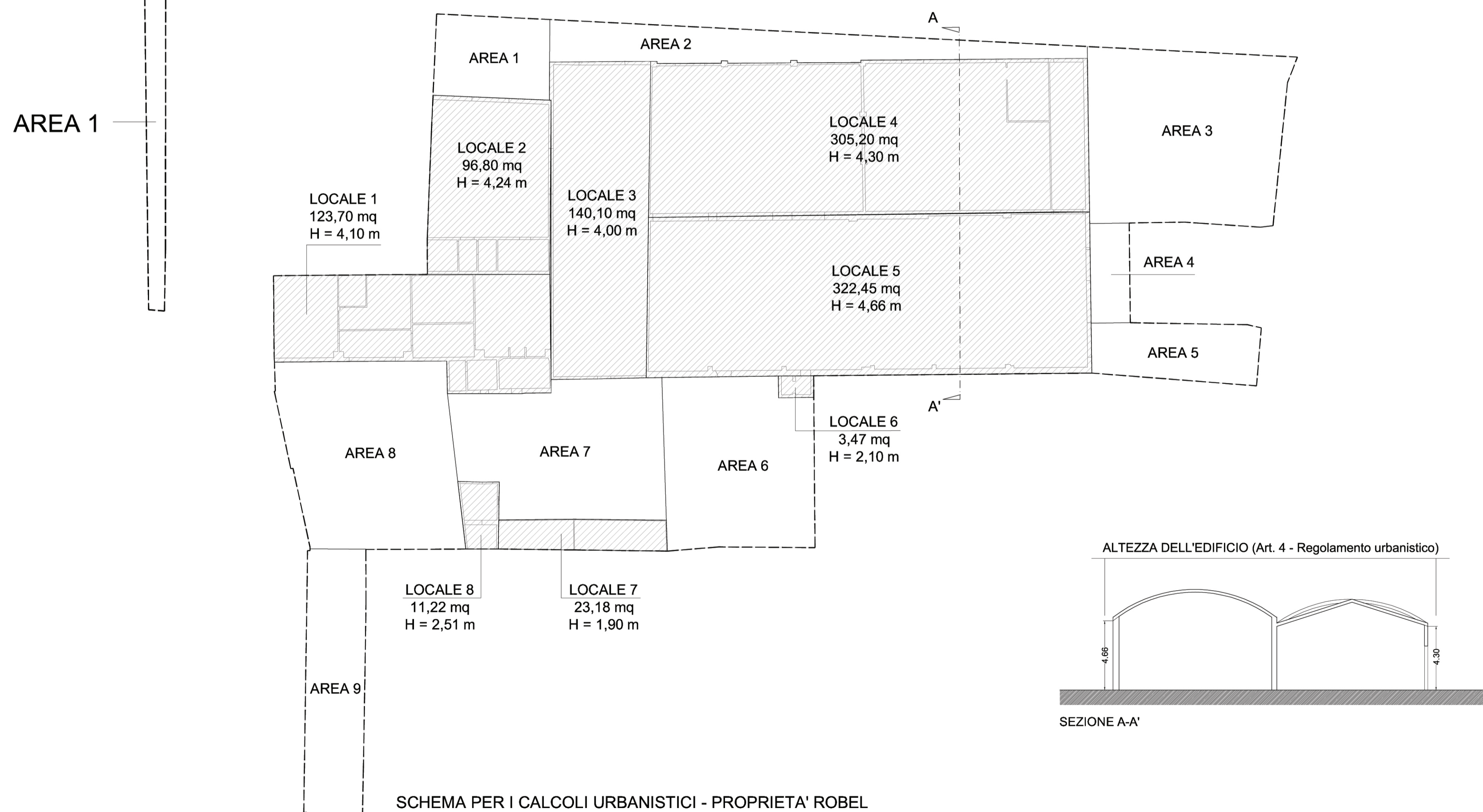
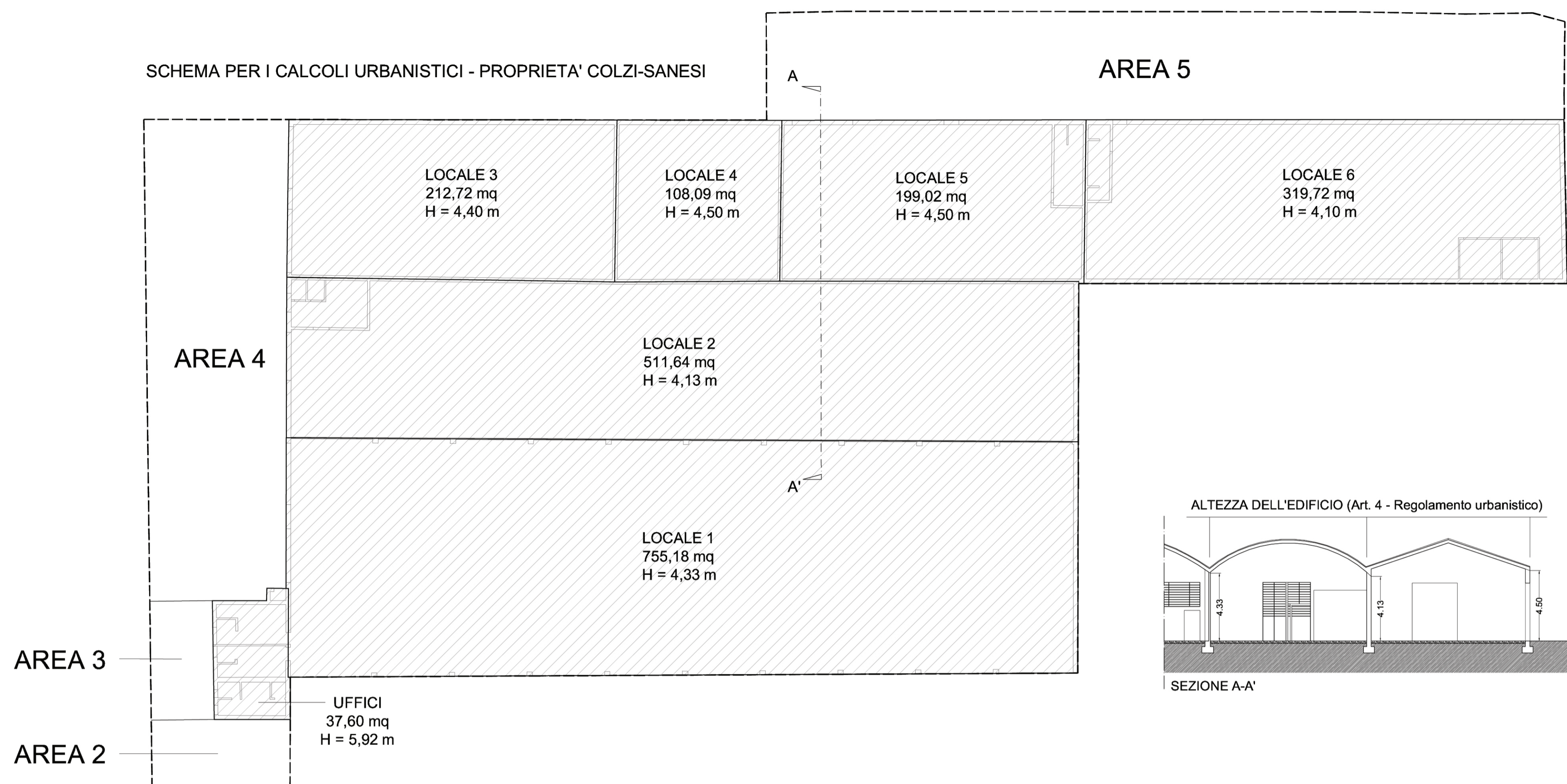
**Art. 10 - Superficie coperta (Sc)**  
La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutti gli edifici, principali ed accessori presenti sul lotto fondiario, compresi i porticati, le tettoie, le verande. Sono escluse dal computo della Sc le terrazze, i balconi, le logge a sbalzo e le scale aperte. Le pensiline a sbalzo e gli oggetti ornamentali, non rientrano nel computo della Sc del fabbricato di progetto o di quello da ampliare, fino ad oggetti di ml 4,50 per gli edifici produttivi e di ml 3 per le altre destinazioni.

**Art. 12 - Superficie lorda di pavimento (Slp)**  
Slp misura in mq la somma delle superfici coperta di ogni piano dell'edificio moltiplicata per 0,9, nel calcolo sono compresi anche i piani seminterrati, gli interrati ed i sottotetti abitabili. [...]  
Per gli edifici produttivi sono escluse dalla Slp le superfici occupate da impianti destinati alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi nonché le pensiline ed i volumi tecnici.

**Art. 16 - Volume (V)**  
V misura il prodotto Sc x H dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:  
- nel caso che l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze;  
- nel caso di edifici produttivi, edifici per impianti sportivi coperti ed edifici con destinazioni d'uso Sd ed Sd 1 per il culto, si assumerà, per il calcolo del volume al soli fini della determinazione delle superfici a parcheggio pubblico e privato, un'altezza virtuale pari a ml. 3,50 per ogni piano. Agli stessi fini, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione a residenza e uffici, si assumerà un'altezza virtuale di ml 3,00 per altezze reali superiori, fino ad altezze reali di ml 5,00. [...]

**Art. 23 - Ristrutturazione**  
Comma 6 bis: [...] è consentita la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma nei seguenti limiti: per gli edifici allo stato attuale con S.L.P. superiore a 500 mq e I.F. superiore a 5 mc/mq è consentita la ricostruzione con una S.L.P. pari all'80% di quella preesistente, e pari al 100% della S.L.P. negli altri casi. [...]  
Gli interventi superiori a 2.000 mq di S.L.P. sono assoggettati a Piani di Recupero.

#### SCHEMA PER I CALCOLI URBANISTICI - PROPRIETA' COLZI-SANESI



#### CONTEGGI URBANISTICI (PROPRIETA' COLZI-SANESI)

##### CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

TIPO	SUPERFICIE (mq)
UFFICI PT	37,60 mq
LOCALE 1	755,18 mq
LOCALE 2	511,64 mq
LOCALE 3	212,72 mq
LOCALE 4	108,09 mq
LOCALE 5	199,02 mq
LOCALE 6	319,72 mq
<b>TOTALE</b>	<b>2.143,97 mq</b>

##### CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA

TIPO	SUPERFICIE (mq)
TOT. SUP. COPERTA	2.143,97 mq
AREA 1	32,89 mq
AREA 2	38,10 mq
AREA 3	30,05 mq
AREA 4	272,10 mq
AREA 5	348,16 mq
<b>TOTALE</b>	<b>2.865,27 mq</b>

##### CALCOLO VOLUME

TIPO	SUP. COPERTA x H = VOLUME (mc)
UFFICI PT	37,60 mq x 5,92 m = 222,60 mc
LOCALE 1	755,18 mq x 4,33 m = 3.269,92 mc
LOCALE 2	511,64 mq x 4,13 m = 2.113,07 mc
LOCALE 3	212,72 mq x 4,40 m = 935,96 mc
LOCALE 4	108,09 mq x 4,50 m = 486,40 mc
LOCALE 5	199,02 mq x 4,50 m = 895,59 mc
LOCALE 6	319,72 mq x 4,10 m = 1.310,85 mc
<b>TOTALE</b>	<b>9.234,40 mc</b>

##### CALCOLO S.L.P.

SUP. COPERTA P1 = SUP. UFFICI P1 = 38,40 mq  
( SUP. COPERTA PT + SUP. COPERTA P1 ) x 0,9 =  
( 2.143,97 mq + 38,40 mq ) x 0,9 = 2.182,37 mq x 0,9 = **1.964,13 mq**

##### RIEPILOGO (PROPRIETA' COLZI-SANESI)

Superficie Fondiaria = 2.865,27 mq  
Superficie Coperta = 2.143,97 mq (R.C. = 74,82%)  
S.L.P. = 1.964,13 mq  
Volume = 9.234,40 mc (I.F. = 3,22 mc/mq)  
I.F. < 5 mc/mq allora S.L.P. di progetto pari al 100% di S.L.P. attuale  
(ai sensi dell'art. 23 comma 6 bis del Regolamento Urbanistico)

##### RIEPILOGO (PROPRIETA' COLZI-SANESI + ROBEL)

Superficie Fondiaria = 2.865,27 mq + 1.794,48 mq = 4.659,75 mq  
Superficie Coperta = 2.143,97 mq + 1.026,12 mq = 3.170,09 mq (R.C. = 68,03%)  
S.L.P. = 1.964,13 + 923,51 mq = 2.887,64 mq  
Volume = 9.234,40 mc + 4.372,46 mc = 13.606,86 mc (I.F. = 2,92 mc/mq)

#### CONTEGGI URBANISTICI (PROPRIETA' ROBEL)

##### CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

TIPO	SUPERFICIE (mq)
LOCALE 1	123,70 mq
LOCALE 2	96,80 mq
LOCALE 3	140,10 mq
LOCALE 4	305,20 mq
LOCALE 5	322,45 mq
LOCALE 6	3,47 mq
LOCALE 7	23,18 mq
LOCALE 8	11,22 mq
<b>TOTALE</b>	<b>1.026,12 mq</b>

##### CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA

TIPO	SUPERFICIE (mq)
TOT. SUP. COPERTA	1.026,12 mq
AREA 1	41,61 mq
AREA 2	67,90 mq
AREA 3	150,57 mq
AREA 4	17,77 mq
AREA 5	42,59 mq
AREA 6	112,74 mq
AREA 7	120,89 mq
AREA 8	140,55 mq
AREA 9	73,74 mq
<b>TOTALE</b>	<b>1.794,48 mq</b>

##### CALCOLO VOLUME

TIPO	SUP. COPERTA x H = VOLUME (mc)
LOCALE 1	123,70 x 4,10 = 507,17 mc
LOCALE 2	96,80 x 4,24 = 410,43 mc
LOCALE 3	140,10 x 4,00 = 560,40 mc
LOCALE 4	305,20 x 4,30 = 1.312,36 mc
LOCALE 5	322,45 x 4,66 = 1.502,62 mc
LOCALE 6	3,47 x 2,10 = 7,28 mc
LOCALE 7	23,18 x 1,90 = 44,04 mc
LOCALE 8	11,22 x 2,51 = 28,16 mc
<b>TOTALE</b>	<b>4.372,46 mc</b>

##### RIEPILOGO (PROPRIETA' ROBEL)

Superficie Fondiaria = 1.794,48 mq  
Superficie Coperta = 1.026,12 mq (R.C. = 57,18%)  
S.L.P. = 1.026,12 mq x 0,9 = 923,51 mq  
Volume = 4.372,46 mc (I.F. = 2,43 mc/mq)  
I.F. < 5 mc/mq allora S.L.P. di progetto pari al 100% di S.L.P. attuale  
(ai sensi dell'art. 23 comma 6 bis del Regolamento Urbanistico)

N.B. Il calcolo delle superfici è stato effettuato per mezzo CAD