

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO n°177/07

relativo all'edificio ex Poste e telegrafi

ubicato in Piazza S.Marco

proprietà : COOP. PRATO SAN MARCO

progetto : Arch. Alessio Cantini

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

PERIZIA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano di Recupero n°177/07 , approvato con Delibera del C.C. n°100 del 30/07/2009, prevede la realizzazione di tre piani interrati a parcheggio necessari a soddisfare gli standards della legge Bersani e legge Tognoli a servizio dell'intervento a destinazione residenziale e commerciale.

Tale soluzione avrebbe comportato l'uso di una tecnologia con palificate supportate da tiranti posizionati sotto le sedi stradali e le mura medioevali : sia la Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici di Firenze, Prato e Pistoia che l'Assessorato al Patrimonio del Comune di Prato hanno espresso parere contrario a tale intervento.

Visti i pareri negativi di tali Enti, in accordo con i Settori competenti di Patrimonio e Urbanistica, si è optato per l'eliminazione del terzo piano interrato e per la redazione di una nuova soluzione che preveda due soli piani interrati a parcheggio destinati a soddisfare lo standard privato della Legge Tognoli : il parcheggio ad uso pubblico della Legge Bersani (n° 14 posti auto) inizialmente previsto nel P.d.R. al 1° piano interrato, viene previsto e realizzato nell'area ex deposito materiali edili posta lungo le mura medioevali e il bastione di Porta S.Trinita.

L'area in questione di mq. 918 ed è nella disponibilità della Coop. San Marco.

Pertanto la Variante al P.d.R. prevede in dettaglio :

- l'eliminazione del 3° piano interrato e conseguente realizzazione di soli 2 piani interrati a parcheggio per soddisfare la L. Tognoli ;
- sistemazione dell'area di Via Pomeria- Porta S.Trinita, previa demolizione del manufatto esistente, per de localizzare n°14 posti auto della L.Bersani ;
- aumento dell'altezza complessiva dell'edificio perché viene computata l'altezza reale dei solai di cm.58,3 (derivanti dal valore 54,9 della Legge 10 oltre a 4,5 cm di ulteriore pannello fonoassorbente conseguente all'uso della struttura metallica ) anziché cm.30 convenzionali conteggiati nel P.d.R. approvato.

Rispetto al P.d.R. approvato si introducono inoltre le seguenti modifiche :

1) eliminazione dell'allargamento di Via Pomeria dovuto alla mancata previsione della tramvia;

2) diversa configurazione delle unita immobiliari commerciali e aumento di quelle residenziali da 12 a 14;

3) soluzione più razionale degli spazi esterni e dei collegamenti pedonali .

In allegato si riportano i valori economici derivanti dall'accordo raggiunto con l'A.C. sull'intervento di delocalizzazione del parcheggio pubblico della L. Bersani dalla Piazza S.Marco a Via Pomeria, Porta S.Trinita.

**Oneri da corrispondere al Comune di Prato secondo schema oneri relativo alla P.E. 3345/10**

Oneri di Urbanizzazione Primaria :.....	€ 26.927
“ “ Secondaria .....	€ <u>178.435</u>
	€ 205.362 -

Costo di Costruzione : 132.566 (oneri non detraibili)	
a detrarre rata già pagata	€ <u>34.227</u>
restano da pagare	€ 171.135

Minor costo da parte della Coop. San Marco per mancata realizzazione del 3° piano interrato :	€ <u>180.000</u>
<b>Totale oneri da corrispondere al Comune di Prato :</b>	<b>€ 351.135</b>

**Costi per la realizzazione del parcheggio in via Pomeria**

Acquisto area ex deposito materiali edili in Via Pomeria :	€ 250.000
Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in Via Pomeria (vedi perizia allegata) :	€ <u>75.670</u>
<b>Totale :</b>	<b>€ 325.670</b>

**Riepilogo**

Oneri da corrispondere al Comune	€ 351.135
A detrarre costi parcheggio	€ 325.670

**Differenza da corrispondere come oneri al Comune di Prato : € 25.465**

## **PERIZIA OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### ***relative al nuovo parcheggio pubblico in Via Pomeria***

1) Voce tipo B2 dell'Elenco Prezzi del Comune di Prato

Parcheggi in zone residenziali di tipo accorpato, esterni alla carreggiata, con opere sottostanti di raccolta idraulica ed illuminazione pubblica

mq. 918 x €/mq 59,39 = **€ 54.520**

2) Restauro mura medioevali in corrispondenza dell'edificio da demolire  
(ml.35,00 x h:5,00ml.) = mq. 175x 118 €/mq = **€ 20.650**

3) Sistemazione ed intonacatura del muro di confine :  
a corpo : **€ 500**

**Totale Opere di Urbanizzazione € 75.670**