

**COMUNE DI PRATO**  
PIANO DI RECUPERO PER LA TRASFORMAZIONE DI UN'EX AREA INDUSTRIALE POSTA IN VIA PAOLO DELL'ABBACO A PRATO

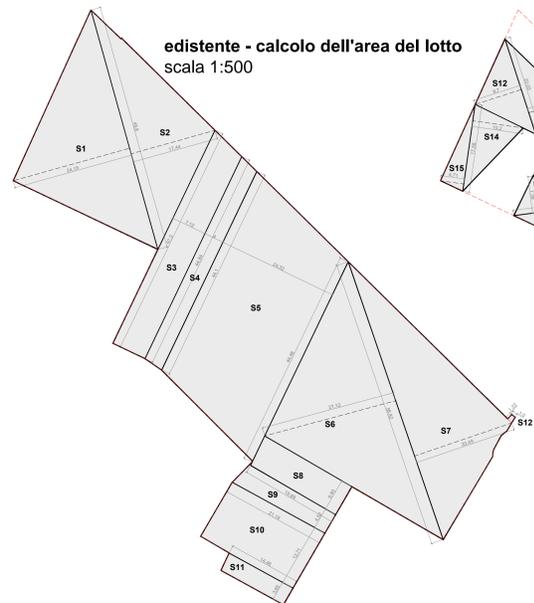
ubicazione: Via Paolo Dell'Abbaico, 9-11 Prato (PO)

data: integrazione\_ottobre 2017

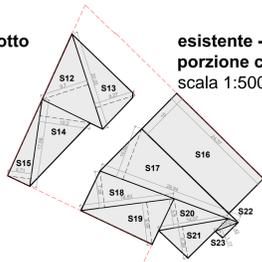
**TAV. EP 04**  
stato di progetto  
conteggi urbanistici  
verifica aree permeabili

proprietà: Dinamica s.r.l. con sede a Prato, via dei Fossi 14/c - C.F. 02111440489  
rappresentante legale: Sig. Bini Gabriele.

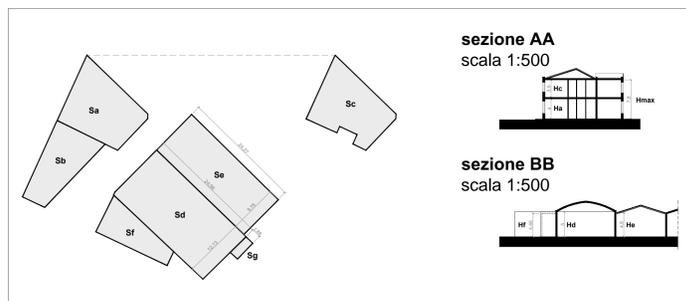
progettisti: arch. Alessandro Corradini con studio in via del Cassero, 16 - 59100 Prato (mdu architetti)  
geom. Saverio Marsiglia con studio in via dell'Alberaccio, 66/a - 59100 Prato



**esistente - calcolo Sul edifici - PT**  
porzione commerciale - A  
scala 1:500



**esistente - calcolo Sul edifici - P1**  
porzione residenziale - B  
scala 1:500



**esistente - calcolo superfici**

**Superficie del lotto**

S1	mq	602,8
S2	mq	437,6
S3	mq	327,9
S4	mq	178,0
S5	mq	1.074,9
S6	mq	797,5
S7	mq	602,6
S8	mq	129,9
S9	mq	92,7
S10	mq	269,1
S11	mq	55,7
S12	mq	1,3
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>4570,0</b>

**Sul commerciale - PT**

S12	mq	97,1
S13	mq	82,6
S14	mq	89,6
S15	mq	41,4
S16	mq	241,1
S17	mq	159,1
S18	mq	69,5
S19	mq	80,5
S20	mq	40,8
S21	mq	45,1
S22	mq	3,5
S23	mq	4,4
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>954,7</b>

**Sul residenziale - P1**

S24	mq	113,8
S25	mq	29,7
S26	mq	15,8
S27	mq	9,5
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>168,8</b>

**esistente - calcolo volume**

**Volume totale dei fabbricati**

Va	Sa x Ha (179,7 x 4,0)	mc	718,8
Vb	Sb x Hb (131,8 x 4,8)	mc	632,6
Vc	Sc x Hc (168,8 x 3,5)	mc	590,8
Vd	Sd x Hd (306,3 x 5,0)	mc	1531,5
Ve	Se x He (241,1 x 4,8)	mc	1157,3
Vf	Sf x Hf (88,6 x 4,65)	mc	442,0
Vg	Sg x Hg (8,6 x 3,0)	mc	25,8
<b>V totale esistente</b>		<b>mc</b>	<b>5098,8</b>

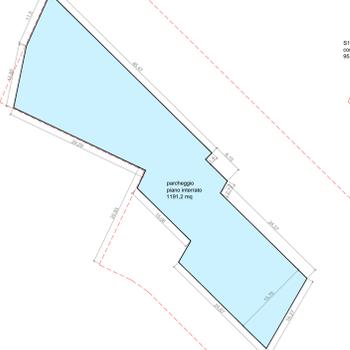
**calcolo sul edificabile**

**Sul edificabile - riferimento linee guida perequazione - Prato**

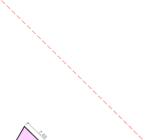
Nel caso specifico si ipotizza il coefficiente di edificazione che si genera per effetto della perequazione interna nello stesso area di decollo - con la cessione del 40% della superficie del lotto all'Amministrazione Comunale

Superficie lotto	mq	4570,0
<b>A</b> - porzione dest. commerciale (PT)	mq	<b>954,7</b>
<b>B</b> - porzione dest. residenziale (P1)	mq	<b>168,8</b>
<b>A - porzione (commerciale)</b>		
zona C2m - sup. commerciale - 1700 euro/mq		
valore unitario - 310 euro/mq		
vetustà - anni 60 abbandonato da >10 - 12%		
1700 - 310 = 1390 euro/mq		
1390 x 12% = 166,8 euro/mq		
166,8 x 954,7 = 159244,0 euro		
<b>A - terreno</b>		
4570,0 x 310 = 1416700,0 euro		
A edificio + A terreno		
159244,0 + 1416700,0 = 1575944,0 euro		
<b>zona R1 - valore unitario - 440 euro/mq</b>		
1575944,0 / 440 = <b>3581,7 mq (Sul)</b>		
<b>B - porzione (residenziale)</b>		
zona R1 - sup. residenziale - 2600 euro/mq		
valore unitario - 440 euro/mq		
vetustà - anni 60 abbandonato da >10 - 12%		
2600 - 440 = 2160 euro/mq		
2160 x 12% = 259,2 euro/mq		
259,2 x 168,8 = 43753,0 euro		
<b>zona R1 - valore unitario - 440 euro/mq</b>		
43753,0 / 440 = <b>99,4 mq (Sul)</b>		
<b>A + B</b> (3581,7 + 99,4)		
<b>Sul edificabile</b>	<b>mq</b>	<b>3681,1</b>

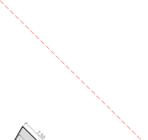
**progetto - Sup. P int.**  
scala 1:500



**progetto - Sul PT**  
scala 1:500



**progetto - Sul P1**  
scala 1:500



**progetto - Sul P2**  
scala 1:500



**progetto - Sul P3**  
scala 1:500



**progetto - P4 - P5 - P6**  
scala 1:500



**calcolo superfici di progetto**

**Sup. parcheggio - P interrati**

mq	1186,6
----	--------

**Sul fondi commerciali - PT**

mq	228,7
----	-------

**Sul residenze - PT**

mq	322,4
----	-------

**Sul residenze - P1**

mq	735,1
----	-------

**Sul residenze - P2**

mq	696,8
----	-------

**Sul. residenze - P3**

mq	342,3
----	-------

**Sul. residenze - P4 - P5 - P6**

mq	584,4
----	-------

**superfici di progetto**

**Sup. parcheggio interrato**

mq	1191,2
----	--------

**Sul. commerciale**

mq	226,0
----	-------

**Sul. residenze**

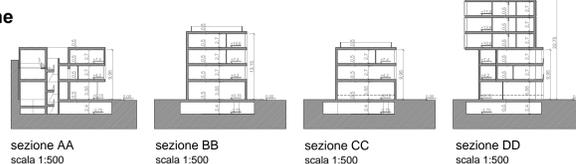
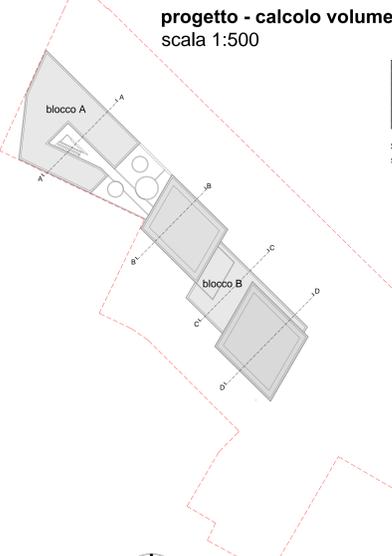
mq	2681,0
----	--------

**Sul. totale**

mq	2907,0
----	--------

sono presenti:  
n. 30 appartamenti  
n. 3 fondi commerciali

**progetto - calcolo volume**  
scala 1:500



**calcolo volume**

**calcolo Volume commerciale**

V PT (288,7 x 3,55)	mc	1024,9
<b>V commerciale</b>	<b>mc</b>	<b>1024,9</b>

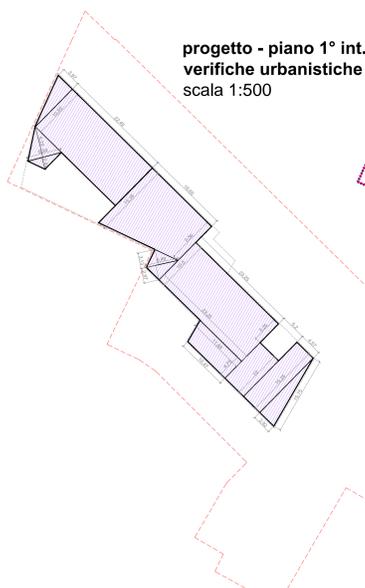
**calcolo Volume residenze**

V PT (322,6 x 2,7)	mc	871,0
V P1 (736,1 x 2,7)	mc	1984,8
V P2 (696,8 x 2,7)	mc	1881,4
V P3 (342,3 x 2,7)	mc	924,2
V P4 (194,8 x 2,7)	mc	526,0
V P5 (194,8 x 2,7)	mc	526,0
V P6 (194,8 x 2,7)	mc	526,0
<b>V residenze</b>	<b>mc</b>	<b>7239,4</b>

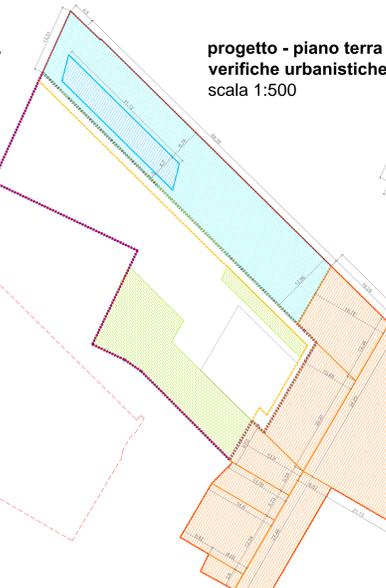
**Volume totale**

V PT (1024,9 + 7239,4)	mc	8264,3
<b>V totale</b>	<b>mc</b>	<b>8264,3</b>

**progetto - piano 1° int.**  
verifiche urbanistiche  
scala 1:500



**progetto - piano terra**  
verifiche urbanistiche  
scala 1:500



- limite del lotto, 4570,0 mq
- sup. da cedere al Comune, 1862,0 mq
- Superficie fondiaria (Sf), 1770,7 mq
- sup. standard, 790,5 mq
- aree private di uso pubblico, 163,5 mq
- sup. di vendita dei fondi commerciali, 142,3 mq
- parch. di relazione progetto, 146,3 mq
- parch. pertinenziali progetto, 964,7 mq
- Sup. permeabile progetto, 466,7 mq

**verifiche urbanistiche**

**verifica aree in cessione** - linee guida perequazione - Prato

superficie lotto	mq	4570,0
sup. minima da cedere (40% sup. lotto)	mq	1828,0
<b>sup. da cedere al Comune di progetto</b>	<b>mq</b>	<b>1862,0</b>

**calcolo superfici a standard minime** - Art. 32 co. 2 NTA

standard resid. min. (18 mq/100 mc)(7239,4/100x18)	mq	1303,0
standard commerciale, min. (80 mq/100 mc)(2260,9/100x80)	mq	162,7
sup. standard totale min.	mq	1465,7

**verifica standard urbanistici** - Art. 32 co. 2 NTA

concorrenza max. aree priv. uso pubb. (25% di 1459,6 mq)	mq	366,4
contributo aree private ad uso pubblico di progetto	mq	163,5
contributo aree a standard di progetto	mq	790,5
<b>totale sup. standard di progetto</b> (163,5 + 790,5)	<b>mq</b>	<b>954,0</b>
<b>sup. standard da monetizzare</b> max 50 % (1465,7 - 954,0)	<b>mq</b>	<b>511,7</b>

**verifica parch. relazione** - Art. 32 co. 5 NTA

tot. sup. vendita (60,8+53,5+28,0)	mq	142,3
<b>parcheggi relazione di progetto (1mq/1mq)</b>	<b>mq</b>	<b>146,3</b>

**verifica parch. pertinenziali** - Legge 128/89

parch. pertinenziali, min. (1 mq/10mc)(7239,4/10)	mq	723,9
<b>parch. pertinenziali progetto</b>	<b>mq</b>	<b>964,7</b>

**verifica superficie permeabile** - Art. 13 NTA

Superficie fondiaria (Sf)	mq	1770,7
Sup. permeabile min. (1770,7x25%)	mq	442,7
<b>Sup. permeabile progetto</b>	<b>mq</b>	<b>466,7</b>

**altezza massima**

h max progetto	ml	22,8
----------------	----	------