

COMUNE DI PRATO

**PIANO DI RECUPERO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA P2-PRODUTTIVO A Tc-, Tu-DIREZIONALE E S-SERVIZI
SENZA OPERE EDILIZIE DI UN IMMOBILE
POSTO IN VIALE MARCONI, 50**

Proprietà : MARCONI MULTIAREA s.p.a.

Progetto : arch. Alessio Cantini

arch. Vittoria Cantini

- **RELAZIONE TECNICA**
- **COMPUTO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **IRTEF**

Relazione tecnica

Il P.d.r. proposto prevede il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie di un edificio esistente da P2 – produttivo in parte a commerciale Tc, in parte a servizi S e in parte TU uffici, posto in Viale Marconi.

Tale edificio è ciò che rimane di produttivo del Lanificio Lanisa costruito negli anni '50 e parzialmente trasformato in un complesso commerciale e direzionale con P.E. n° 2492/06 P.G. 52155 del 24/7/2006 e successive Varianti cui lavori sono terminati nel 14/10/2010.

La parte residua a P2 è disposta su due piani fuori terra di circa mq 1600 a piano e attualmente non è utilizzata poiché questa destinazione produttiva non è compatibile con il contesto complessivo commerciale-direzionale in cui è inserita.

Da questa considerazione scaturisce la necessità di un cambio di destinazione che renda compatibili questi spazi e queste superfici alla reale vocazione di questa zona della città, inserita su una viabilità di pregio come V.le Marconi, piena di presenze commerciali

qualificate come alberghi, sedi di concessionari automobilistiche, agenzie bancarie, ecc.

Per cambiare la destinazione d'uso alle varie unità immobiliari, distribuite su i due piani, non è necessaria alcuna opera edilizia poiché tali unità non subiscono alcuna modifica distributiva interna né determinano alcuna variazione prospettica, rispettando gli standards aereoilluminanti.

Di tutto il complesso immobiliare restano a P2 soltanto mq 516 al piano 1°.

Per quanto riguarda gli standards a parcheggio, il cambio di destinazione d'uso comporta un aumento sensibile dei posti-auto sia a servizio della zona commerciale per soddisfare la L. Bersani sia pubblici.

Per quanto concerne lo standard per la L. Bersani, si richiedono mq 3.481 che vengono recepiti in parte al piano terra nel piazzale interno per mq 1904 e in parte al piano interrato per mq 1641,5 per complessivi mq 3545,5.

Il parcheggio pubblico richiesto, sempre per soddisfare lo standard, è di mq 1650,51 che verrà monetizzato al costo al di €/mq 120,38.

In considerazione dell'aumento commerciale dell'immobile dovuto

alla nuova destinazione d'uso, come onere aggiuntivo (oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) la Marconi Multiarea s.p.a. si è resa disponibile a realizzare senza scomputo il parcheggio pubblico su tutta l'area (attualmente piazzale di sosta) per complessivi mq 3225 (vedi tav.n°3 bis) e le opere interne all'area di sosta temporanea, richieste espressamente dall'Assessorato al Patrimonio.

La realizzazione del suddetto parcheggio comprenderà la razionalizzazione di tutta l'area compresa la modifica degli accessi attuali sia nella zona di sosta temporanea che nella zona-fiera, il completamento dei marciapiedi antistanti v. le Marconi, la modifica della rotonda antistante, il potenziamento della pubblica illuminazione e la rete fognaria di smaltimento idraulico.

La realizzazione delle opere interne all'area di sosta temporanea concordate con l' Ufficio Patrimonio del Comune di Prato comprenderà:

- recinzione lungo tutta l'area di sosta temporanea per ml 200 con la formazione di un terrapieno a scarpata lungo la recinzione stessa;

- modifica della viabilità interna e degli accessi relativi su v.le Marconi;

Tutte le opere suindicate sono ricomprese nel computo metrico estimativo alle voci A) e B) e saranno eseguite a totale carico della Marconi Multiarea s.p.a. come extra-oneri.

Committente: Marconi Multiarea SPA

A) Computo metrico estimativo per realizzazione di parcheggio su Viale Marconi a Prato – opere non scomputabili

1	Demolizione di muro in C.A. esistente compreso taglio a misura per le aperture e chiusure eseguito a mano e con mezzi meccanici, con carico e trasporto a discarica del materiale di risulta	ml.	60,00	€ 25	€ 1.500
2	Scavo di sbancamento della collinetta esistente fino a quota cassonetto per ampliamento parcheggio e strada interna	mc.	2500,00	€ 10	€ 25.000
3	Massicciata con materiale arido per ampliamento parcheggio compresa la fornitura dei materiali, la stesa e la rullatura per uno spessore di cm. 40	mq.	554,00	€ 10	€ 5.540
4	Asfaltatura per allargamento parcheggio con conglomerato bituminoso a caldo binder spessore cm 10 compresa la fornitura dei materiali, la stesa con vibrofinitrice e la rullatura con rullo adeguato	mq.	554,00	€ 17	€ 9.418
5	Smontaggio cancello esistente e riposizionamento nella nuova posizione		a corpo		€ 950
6	Smontaggio recinzione del tipo grigliato esistente sul muro da demolire e riposizionamento sul nuovo muro di recinzione	ml.	50,00	€ 18	€ 900
7	Realizzazione muro in C.A. senza sagomatura fino al cancello	ml.	55,00	€ 150	€ 8.250
8	Recinzione dello stesso tipo di quella esistente per completamento	ml.	5,00	€ 45	€ 225
9	Demolizione tratti di marciapiedi esistenti compreso il cordonato in cls, eseguita con mezzi meccanici con carico e trasporto a discarica materiale di risulta	ml.	60,00	€ 10	€ 600
10	Demolizione zone asfaltate per adeguamento piani e per aiuole da eseguirsi con fresa o martello demolitore compreso il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta	mq.	200,00	€ 6,5	€ 1.300
11	Smontaggio guardrails con accatastamento in cantiere		a corpo		€ 500
12	Fornitura e posa in opera cordonato in granito 15x27 posto su fondazione in calcestruzzo compreso scavo, muratura e stuccatura	ml.	410,00	€ 33	€ 13.530
13	Fornitura e posa in opera di zanella in mattonelle di porfido largh. 20 cm compreso scavo, fondazione in calcestruzzo, muratura e stuccatura	ml.	160,00	€ 22	€ 3.520

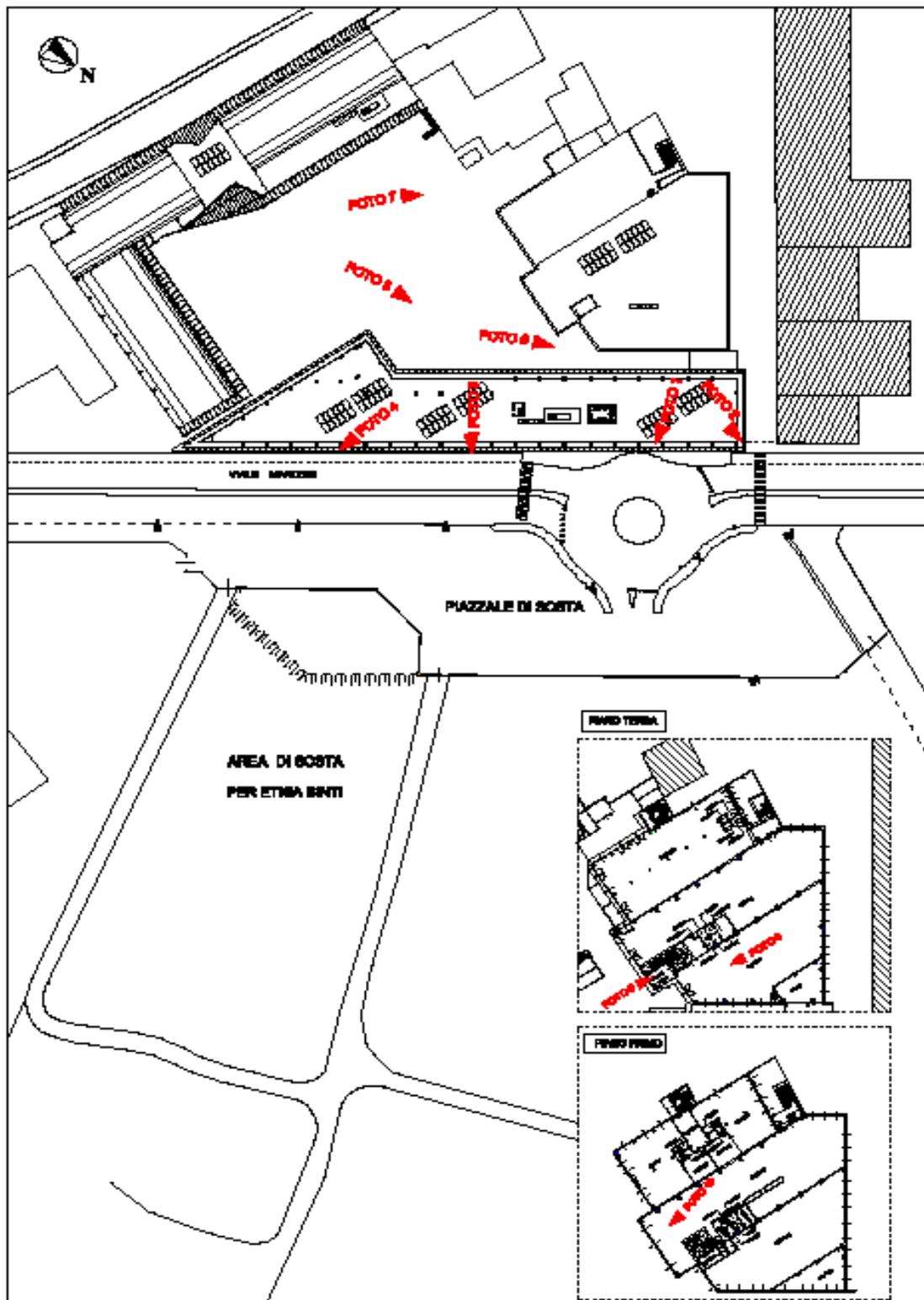
14	Fornitura e posa in opera cordonato prefabbricato in cemento 100x12x25 posto su fondazione in calcestruzzo compreso scavo, muratura e stuccatura:				
	per retromarciapiede	ml.	30,00	€ 22	€ 660
15	Sistemazione aiuole con riporto di terreno vegetale compreso spianamento e semina	mq.	200,00	€ 9	€ 1.800
16	Fornitura e posa in opera caditoie per raccolta acque meteoriche con pozzetto prefabbricato sifonato e griglia in ghisa	n.	19,00	€ 120	€ 2.280
17	Fognatura con tubo in pvc Ø 160 per scarico caditoie compreso lo scavo, la fornitura e posa in opera tubo, il getto di calcestruzzo ed il riempimento dello scavo residuo	ml.	76,00	€ 40	€ 3.040
18	Ripresa asfaltatura del parcheggio esistente con fornitura, posa in opera e stesa di conglomerato bituminoso a caldo pezz. binder 0/20 per formazione pendenze e ripresa avvallamenti o buche - spessore cm. 6-7	mq.	1800,00	€ 14	€ 25.200
19	Tappeto in conglomerato bituminoso a caldo pezz. 0/10 compreso mano di emulsione bituminosa, fornitura materiali, stesa con vibrofinitrice e rullatura con rullo adeguato	mq.	3150,00	€ 9	€ 28.350
20	Realizzazione marciapiede con massiciata in materiale arido e sovrastante massetto in getto di calcestruzzo, ogni onere compreso per fornitura materiali, sistemazione e realizzazione di tappeto in conglomerato bituminoso a caldo pezz. fine spessore cm. 2, steso e rullato	mq.	260,00	€ 35	€ 9.100
21	Fornitura e posa in opera di punto luce con palo h. 9,00 m. completo di basamento, pozzetto con chiusino in ghisa, canalizzazione per passaggio cavi con collegamento alla linea esistente	n.	8,00	€ 1.350	€ 10.800
22	Predisposizione allacciamento acquedotto per innaffiamento				
23	Segnaletica orizzontale e verticale:				
	stalli handicap.	n.	5,00	€ 33	€ 165
	stalli	n.	109,00	€ 12	€ 1.308
	cartelli segnaletici posti hand.	n.	2,00	€ 110	€ 220
	cartelli	n.	4,00	€ 130	€ 520
24	Modifiche alla rotatoria e installazione di n° 10 dissuasori		a corpo		€ 5.000
	IMPORTO DEI LAVORI				€ 159.676

Committente: Marconi Multiarea SPA

B) Computo metrico per realizzazione della recinzione e della viabilità interna al campo nomadi posto in V.le Marconi – opere non scomputabili

1	Realizzazione di muro in cemento armato lungo la viabilità interna compreso fondazione con scavo a sezione obbligata, armatura in ferro, getto di calcestruzzo; casseforme per muro altezza ml. 1,00 circa spessore cm. 20, armatura in ferro, getto di calcestruzzo, disarmo compreso l'onere per la formazione di scalini circa	ml.	200,00	€ 150	€ 30.000
2	Fornitura e posa in opera recinzione del tipo grigliato zincata h. 170 compreso piantane e bulloni - circa	ml.	200,00	€ 45	€ 9.000
3	Carico e trasporto all'interno del cantiere della terra di sbancamento per realizzazione di terrapieno a scarpata lungo il nuovo muro, compresa la sistemazione	mc.	2500,00	€ 5	€ 12.500
4	Massicciata con materiale arido della zona di viabilità interna compresa la fornitura dei materiali, la stesa e la rullatura per uno spessore di cm. 40	mq.	446,00	€ 10	€ 4.460
5	Asfaltatura zona viabilità interna con conglomerato bituminoso a caldo binder spessore cm 10 compresa la fornitura dei materiali, la stesa con vibrofinitrice e la rullatura con rullo adeguato	mq.	446,00	€ 17	€ 7.582
TOTALE LAVORI					€ 63.542

SCHEMA PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA





- Foto 1: veduta del piazzale di sosta



- Foto 2: veduta del piazzale di sosta



- Foto 3: veduta del piazzale di sosta e del terrapieno da sbancare



- Foto 4: veduta del piazzale di sosta e del terrapieno da sbancare



- Foto 5: veduta prospetto edificio Produttivo P2



- Foto 6: veduta prospetto edificio Produttivo P2



- Foto 7: veduta prospetto edificio Produttivo P2



- Foto 8: veduta interna piano terra edificio Produttivo P2



- Foto 9: veduta interna vano scala edificio Produttivo P2

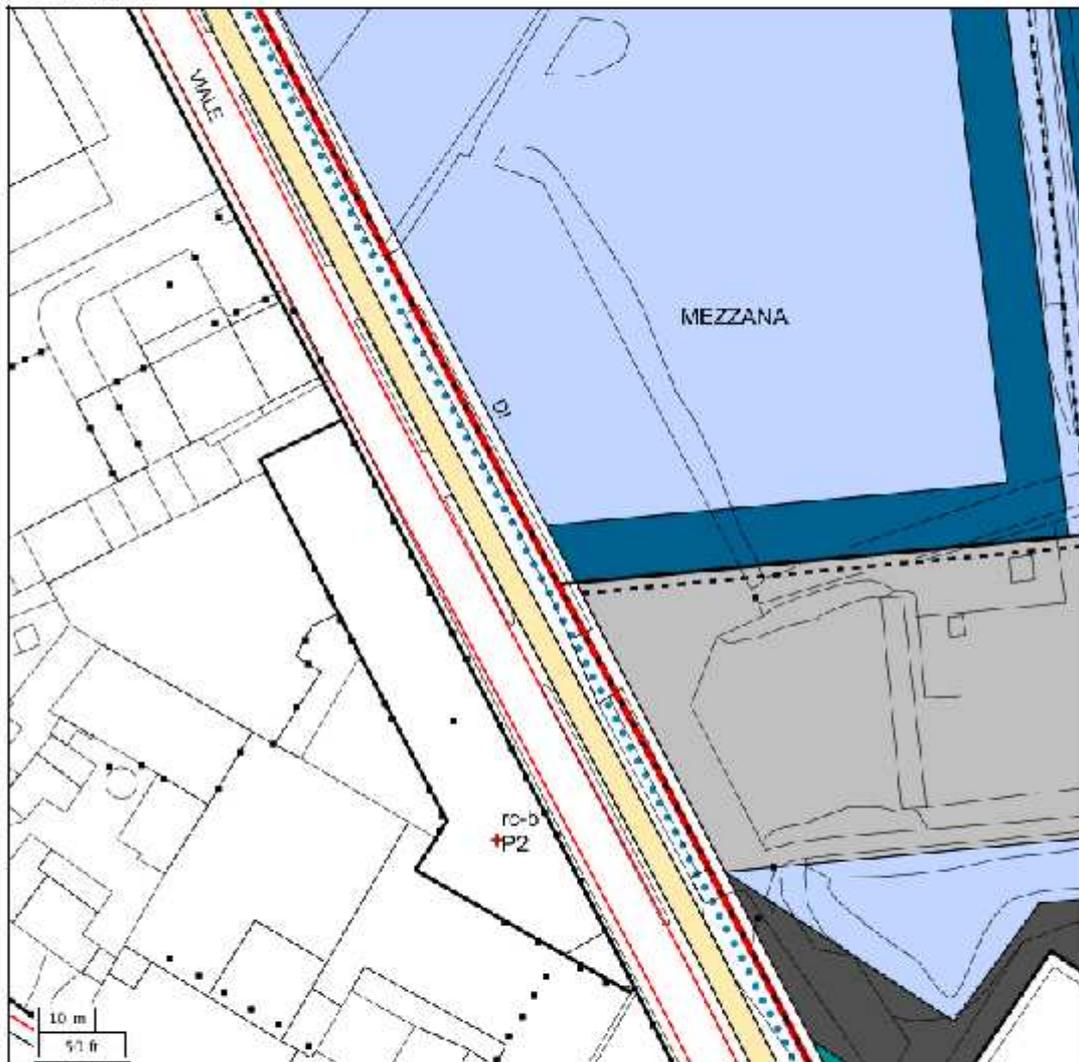


Foto10: veduta interna piano primo edificio Produttivo P2
Inserimenti foto-realistici del nuovo parcheggio pubblico



Regolamento Urbanistico del Comune di Prato

Scala 1:1.000



Usi del suolo e modalità di intervento