

Comune di Prato

Proprietaria: GIUDITTA GUARDUCCI
Via di Cerreto e Solano n.13 - Prato (PO)

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO DI MATRICE RURALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE.

Progettisti: (segno per le sue competenze)
Dott. Arch. Francesco AZZINI
ZZNFNC59A21G999V

Ubicazione: Via di Cerreto e Solano snc.
Data: Aprile 2024

Id. Catastale: Fg. 4 P.Illa 778 Sub.1-2-3
Fg. 4 P.Illa 779 Sub.1-2

Scala: 1:100

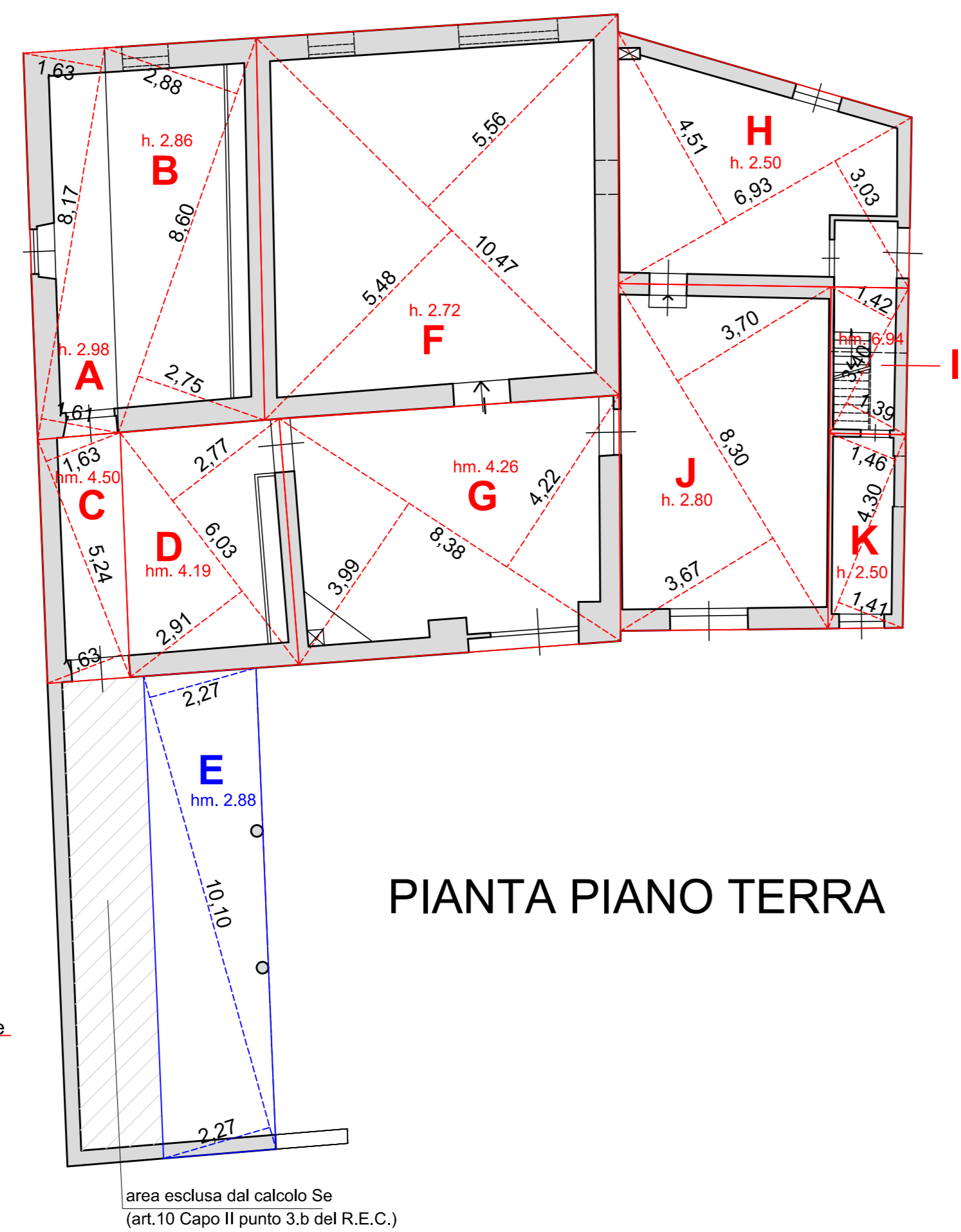
Geom. Cristian CUTTANO
CTTCS75D14G999L

Elaborato: STATO ATTUALE / PROGETTO
CONTEGGI URBANISTICI
ELEMENTI PER CALCOLO DEGLI ONERI

EP 04

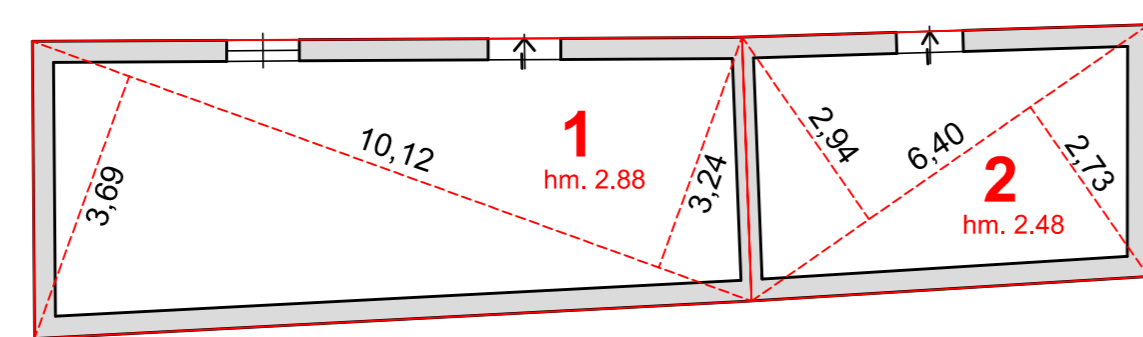
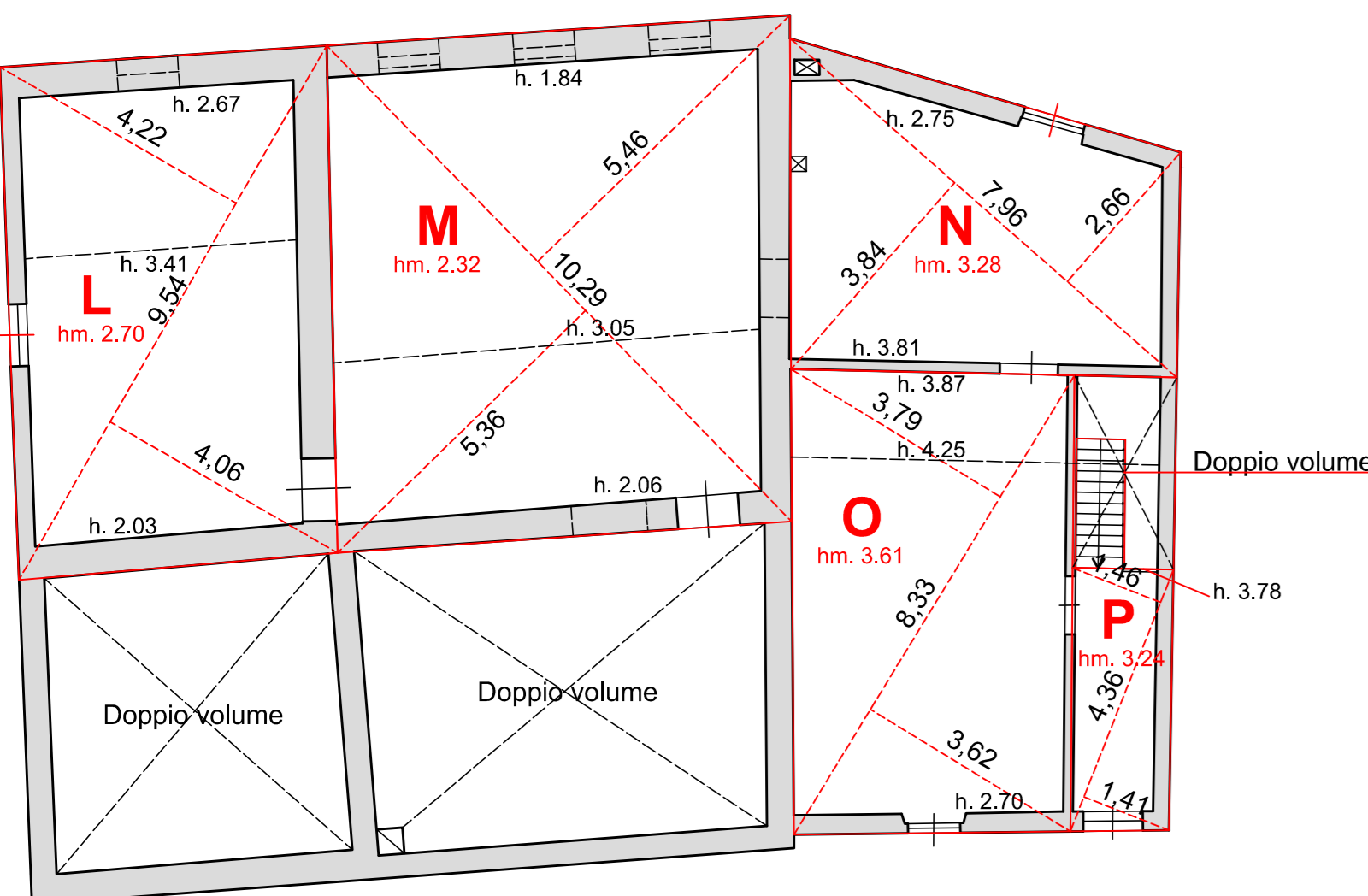
Via Renzo Gori n.15b - 59100 Prato (PO) Tel. +39 057423277 geom.cuttano@gmail.com - P.Iva 01871220974

STATO ATTUALE

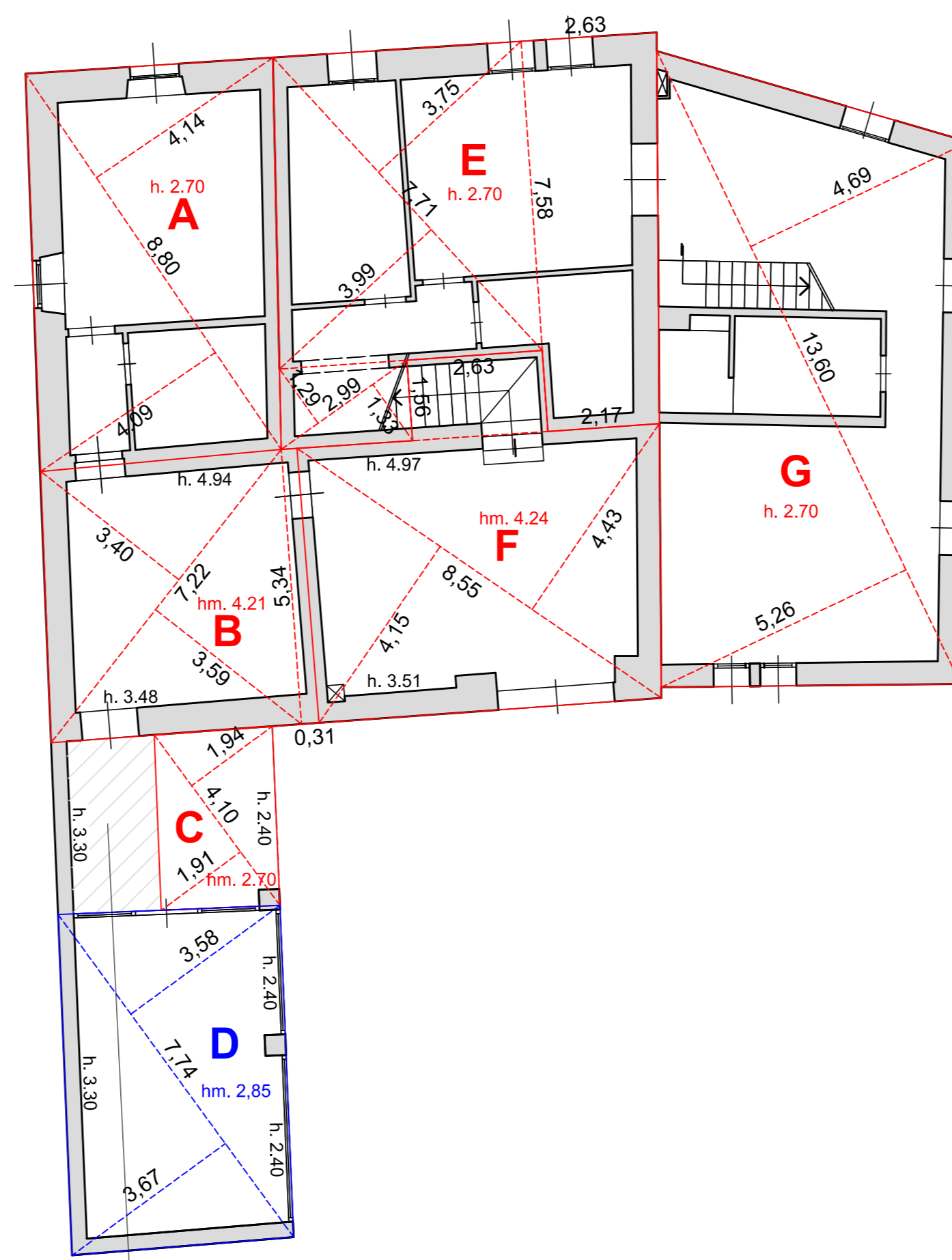


PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

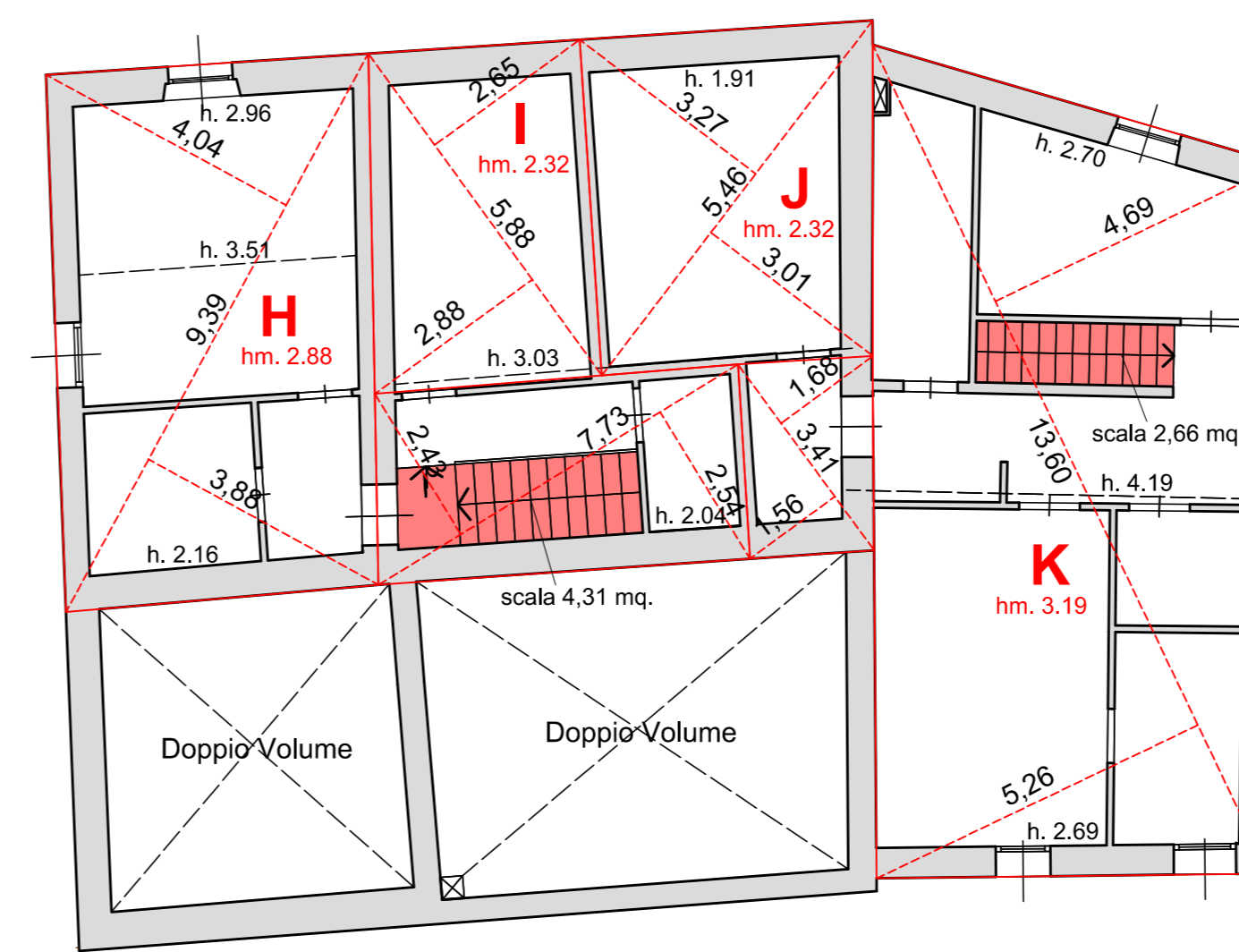


STATO DI PROGETTO



PIANTA PIANO TERRA

Volume secondario
Demolizione/Ricostruzione
(Art.147 NTA)



PIANTA PIANO PRIMO

VOLUME SECONDARIO
(art.147delle N.T.A. del P.O.C. - Ristrutturazione Edilizia)

SE 1 = (4,25 x 6,20) = 26,35 mq
SE 2 = (4,25 x 6,20) = 26,35 mq
Totale Progetto SE (1 + 2) = 52,70 mq < Se Attuale 53,24 mq

VE 1 = (26,35 x 2,76) = 72,73 mc
VE 2 = (26,35 x 2,76) = 72,73 mc
Totale Progetto VE (1 + 2) = 145,46 mc < Ve Attuale 145,99 mc

CALCOLO SE PROGETTO

- A = (8,80 x 4,14)/2 + (8,80 x 4,09)/2 = 36,21 mq
- B = (7,22 x 3,40)/2 + (7,22 x 3,59)/2 + (0,31 x 5,34) = 26,88 mq
- C = (4,10 x 1,94)/2 + (4,10 x 1,91)/2 = 7,89 mq
- D = (7,74 x 3,58)/2 + (7,74 x 3,67)/2 = 28,06 mq
- E = (7,71 x 3,75)/2 + (7,71 x 3,99)/2 + (2,99 x 1,29)/2 + (2,99 x 1,33)/2 + ((2,63+2,17)x7,58)/2 = 51,95 mq
- F = (8,55 x 4,43)/2 + (8,55 x 4,15)/2 + (2,63 x 1,50) = 40,62 mq
- G = (13,60 x 4,69)/2 + (13,60 x 5,26)/2 = 67,66 mq
- H = (9,39 x 4,04)/2 + (9,39 x 3,88)/2 = 37,18 mq
- I = (5,88 x 2,65)/2 + (5,88 x 2,88)/2 + (7,73 x 2,43)/2 + (7,73 x 2,54)/2 - 4,31 = 31,16 mq
- J = (5,46 x 3,27)/2 + (5,46 x 3,01)/2 + (3,41 x 1,68)/2 + (3,41 x 1,56)/2 = 22,67 mq
- K = (13,60 x 4,69)/2 + (13,60 x 5,26)/2 - 2,66 = 65,00 mq
- 1 = 6,20 x 4,25 = 26,35 mq
- 2 = 6,20 x 4,25 = 26,35 mq

Totale SE Progetto = 467,98 mq

Nuova Unità Residenziale n.1 = E+G+J+K+1	233,63	622,18
Nuova Unità Residenziale n.2 = A+B+C+D+F+H+I+2	234,35	738,56

CONTEGGI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO
Destinazione d'uso	rurale	residenziale
Superficie fondiaria (Sf) e di pertinenza	1.228,00 mq	1.228,00 mq
Superficie edificata (Se)	457,28 mq	467,98 mq
Volume (Ve)	1.372,22 mc	1.360,74 mc
Superficie coperta (Sc)	318,93 mq	318,42 mq
Rapporto di copertura (Rc)	25,97%	25,93%
Superficie permeabile (Sp)	906,24 mq	833,32 mq
Rapporto permeabile (Rp)	73,80%	67,86%

ADDIZIONE VOLUMETRICA
(art.28 L.166/2002 - edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali)

D (CHIUSURA LOGGIA) = (7,74x3,58)/2 + (7,74x3,67)/2 = 28,06 mq.
Totale = 28,06 mq (< 10% Se)

Se Attuale = 457,28 mq
10% Se Attuale = 45,73 mq < 28,06 mq.

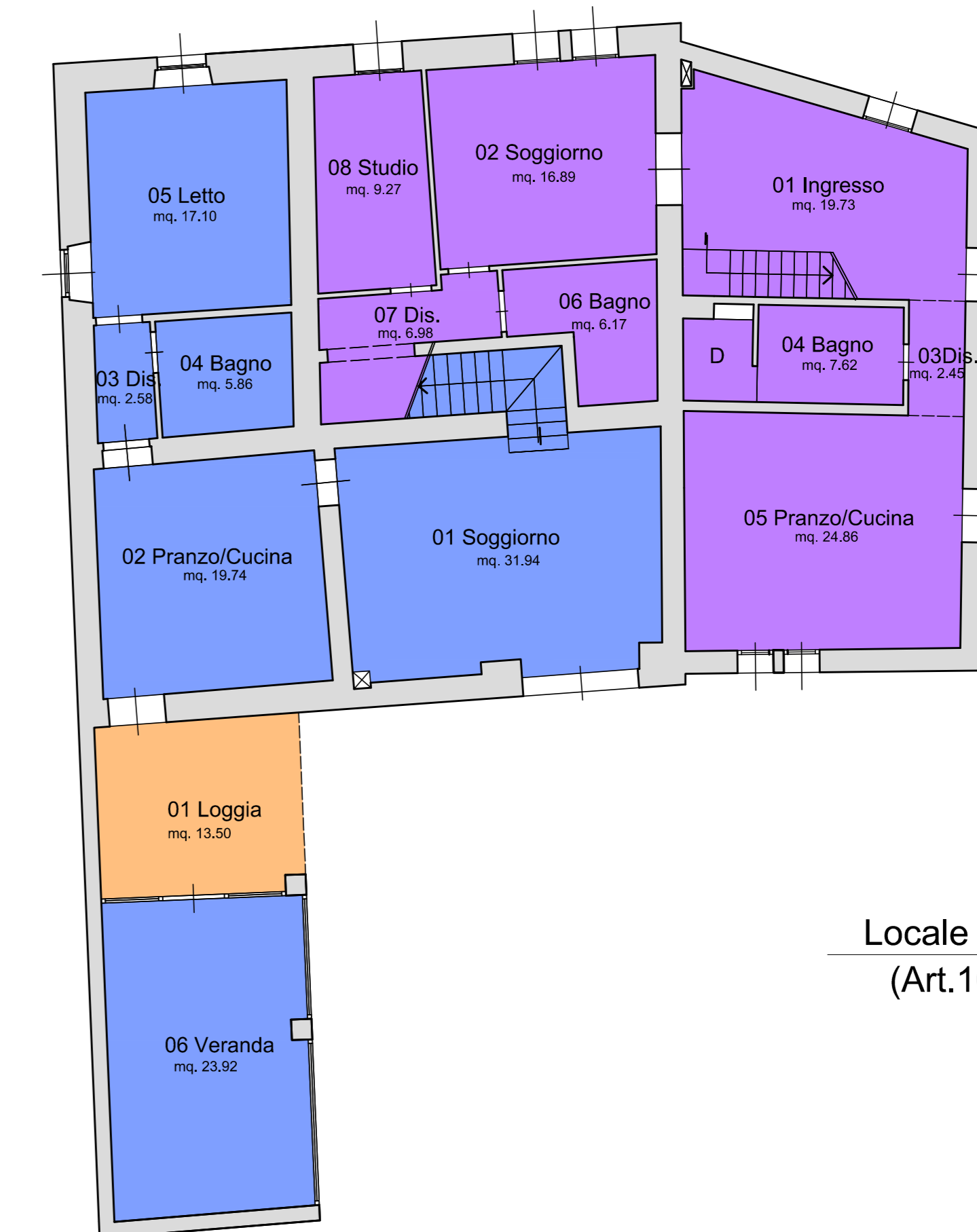
VERIFICA DEGLI STANDARD
(Art.24-25-26 NTA PO)

Residenziale (interv. di RIC - riduzione 50% - art.25 c.4 NTA del PO)	calcolo	dovuto
Se (mq)	387,22	24 mq/ab* 387,22 / 34 x 24 x 0,50 = 136,67 mq
Residenziale (interv. di RFN e AV - art.25 c.2 NTA del PO)	calcolo	dovuto
Se (mq)	80,76	24 mq/ab* 80,76 / 34 x 24 = 57,01 mq
Totale Standard da monetizzare (art.26 NTA del PO)		193,68 mq

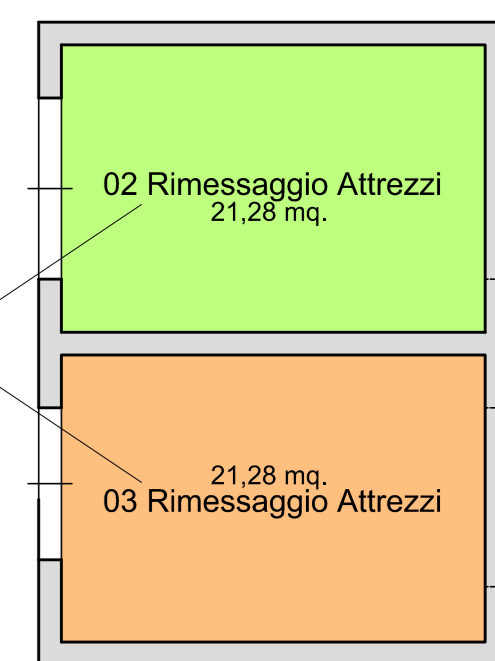
* Ai fini degli standard dovuti, gli abitanti teorici sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.

STATO DI PROGETTO

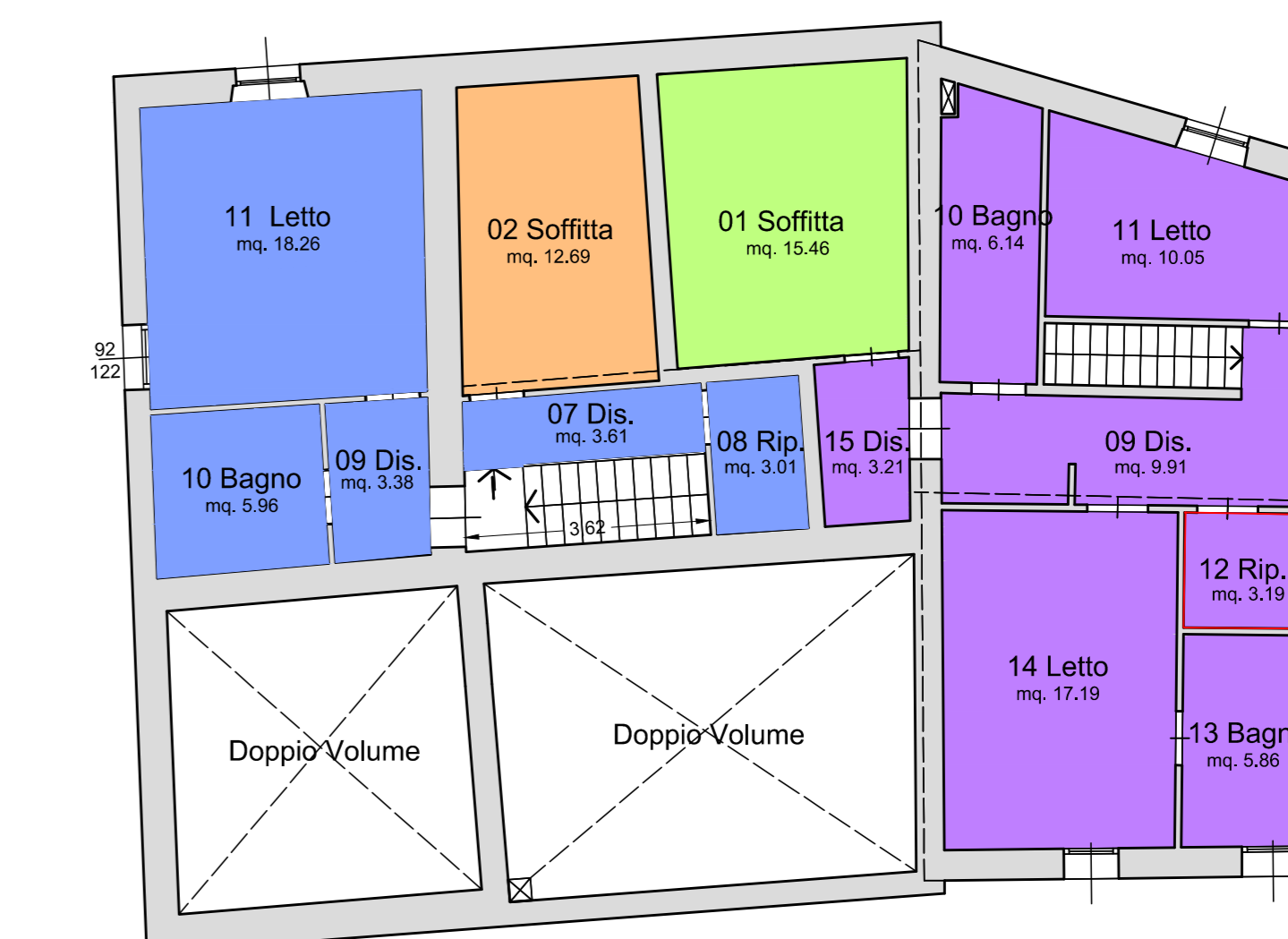
Calcolo superfici Su, Sa, SCom



PIANTA PIANO TERRA



Locale accessorio
(Art.101 NTA)



PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUPERFICIE U.I. 1

- Superficie Utile (SU)**
- 01 INGRESSO = 19,73 mq
 - 02 SOGGIORNO = 16,89 mq
 - 03 DISIMPEGNO = 2,45 mq
 - 04 BAGNO = 7,62 mq
 - 05 PRANZO/CUCINA = 24,86 mq
 - 06 BAGNO = 40,62 mq
 - 07 DISIMPEGNO = 6,98 mq
 - 08 STUDIO = 9,27 mq
 - 09 DISIMPEGNO = 9,91 mq
 - 10 BAGNO = 6,14 mq
 - 11 LETTO = 10,05 mq
 - 12 RIPOSTIGLIO = 3,19 mq
 - 13 BAGNO = 5,86 mq
 - 15 DISIMPEGNO = 3,21 mq
- Totale = 183,97 mq

- Superficie Accessoria (SA)**
- 01 SOFFITTA = 15,46 mq
 - 02 RIMESSA ATTREZZI = 21,28 mq
- Totale = 36,74 mq
- Superficie COMPLESSIVA (SCom)**
SU + 60%SA = 183,97+0,60x36,74 mq = SCom = 206,01 mq.

CALCOLO SUPERFICIE U.I. 2

- Superficie Utile (SU)**
- 01 SOGGIORNO = 31,94 mq
 - 02 PRANZO/CUCINA = 19,74 mq
 - 03 DISIMPEGNO = 2,58 mq
 - 04 BAGNO = 5,86 mq
 - 05 LETTO = 17,10 mq
 - 06 VERANDA = 23,92 mq
 - 07 DISIMPEGNO = 3,61 mq
 - 08 RIPOSTIGLIO = 3,01 mq
 - 09 DISIMPEGNO = 3,38 mq
 - 10 BAGNO = 5,96 mq
 - 11 LETTO = 18,26 mq
- Totale = 135,36 mq

- Superficie Accessoria (SA)**
- 01 LOGGIA = 13,50 mq
 - 02 SOFFITTA = 12,69 mq
 - 03 RIMESSA ATTREZZI = 21,28 mq
- Totale = 47,47 mq

Superficie Complessiva (SCom)
SU + 60%SA = 135,36 + 0,60x47,47 mq = SCom = 163,84 mq.

ELEMENTI PER CALCOLO DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE

	SU mq	SA mq	SCom mq	Volume Virtuale = SE x H 3.00
Nuova Unità Residenziale n.1 =	183,97	36,74	206,01	738,56
Nuova Unità Residenziale n.2 =	135,36	47,47	163,84	622,18
TOTALI	369,85	369,85	369,85	1.360,74

CALCOLO SE ATTUALE

- A = (8,17 x 1,63)/2 + (8,17 x 1,61)/2 = 13,22 mq
- B = (8,60 x 2,88)/2 + (8,60 x 2,75)/2 = 24,21 mq
- C = (5,24 x 1,63)/2 + (5,24 x 1,63)/2 = 8,54 mq
- D = (6,03 x 2,77)/2 + (6,03 x 2,91)/2 = 17,13 mq
- E = (10,10 x 2,27) = 22,93 mq
- F = (10,47 x 5,56)/2 + (10,47 x 5,48)/2 = 57,77 mq
- G = (8,38 x 3,99)/2 + (8,38 x 4,22)/2 = 34,40 mq
- H = (6,93 x 4,51)/2 + (6,93 x 3,03)/2 = 26,13 mq
- I = (3,40 x 1,42)/2 + (3,40 x 1,39)/2 = 4,78 mq
- J = (8,30 x 3,70)/2 + (8,30 x 3,67)/2 = 30,63 mq
- K = (4,30 x 1,41)/2 + (4,30 x 1,46)/2 = 6,17 mq
- L = (9,54 x 4,22)/2 + (9,54 x 4,06)/2 = 39,50 mq
- M = (10,29 x 5,46)/2 + (10,29 x 5,36)/2 = 55,67 mq
- N = (7,96 x 2,66)/2 + (7,96 x 3,84)/2 = 25,87 mq
- O = (8,33 x 3,79)/2 + (8,33 x 3,62)/2 = 30,86 mq
- P = (4,36 x 1,46)/2 + (4,36 x 1,41)/2 = 6,26 mq
- 1 = (10,12 x 3,69)/2 + (10,12 x 3,24)/2 = 35,07 mq
- 2 = (6,40 x 2,94)/2 + (6,40 x 2,73)/2 = 18,14 mq

Totale SE Attuale = 457,28 mq

CALCOLO VE ATTUALE

- A = 13,22 x 2,98 = 39,40 mc
- B = 24,21 x 2,86 = 69,24 mc
- C = 8,54 x 4,50 = 38,43 mc
- D = 17,13 x 4,19 = 71,77 mc
- E = 22,93 x 2,88 = 66,04 mc
- F = 57,77 x 2,72 = 157,13 mc
- G = 34,40 x 4,26 = 146,54 mc
- H = 26,13 x 2,50 = 65,33 mc
- I = 4,78 x 3,94 = 18,83 mc
- J = 30,63 x 2,80 = 85,76 mc
- K = 6,17 x 2,50 = 15,43 mc
- L = 39,50 x 2,70 = 106,65 mc
- M = 55,67 x 2,32 = 129,15 mc
- N = 25,87 x 3,28 = 84,85 mc
- O = 30,86 x 3,61 = 111,40 mc
- P = 6,26 x 3,24 = 20,28 mc
- 1 = 35,07 x 2,88 = 101,00 mc
- 2 = 18,14 x 2,48 = 44,99 mc

Totale VE Attuale = 1.372,22 mc

	SE mq	VE mc
- Se Deposito + Loggia (ex stalla) - C.F. Fg.4 P.Illa 778 Sub.1 = A+B+C+D+E =	86,03	284,88
- Se Deposito (ex fienilee soffitta) - C.F. Fg.4 P.Illa 778 Sub.2 = F+G+J+L+M =	217,97	625,23
- Se Abitazione Rurale - C.F. Fg.4 P.Illa 778 Sub.3 = H+I+K+N+O+P =	100,07	316,12
- Se Deposito (ex pollaio) - C.F. Fg.4 P.Illa 779 Sub.1 = 1 =	35,07	101,00
- Se Deposito (ex pollaio) - C.F. Fg.4 P.Illa 779 Sub.2 = 2 =	18,14	44,99

Firmato da:

cuttano cristian

codice fiscale CTTCST75D14G999L

num.serie: 161658039852010225585268112423264221534

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 22/02/2021 al 23/02/2026

Francesco Azzini

codice fiscale ZZNFNC59A21G999V

num.serie: 150000607723249670469701117903170957287

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 15/01/2024 al 26/01/2027