



# PIANO <sup>PRATO</sup> OPERATIVO

## CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,  
CON CREDITI FORMATIVI

05 OTTOBRE 2018

## FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

— Auditorium  
CAMERA DI COMMERCIO

## STEFANO STANGHELLINI

CONSULENTE PER LA  
PEREQUAZIONE URBANISTICA

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE  
LINEE GUIDA E MAPPA DEI VALORI

comune di  
**PRATO**



## Perequazione Urbanistica

**Il Piano Operativo del Comune di Prato**, in conformità con il Piano Strutturale vigente e della legge regionale della Toscana n. 65/2014, si prefigge di individuare gli ambiti urbani entro i quali applicare **la perequazione, le premialità e le compensazioni**.

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli **obiettivi di interesse generale** definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica mediante **l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione**.

**Gli ambiti di trasformazione** interessati dalla perequazione urbanistica possono essere **continui o discontinui e l'esercizio delle facoltà edificatorie** in ciascun ambito è indicato nelle specifiche **Schede di Trasformazione**.

## Il percorso metodologico: il modello perequativo

**Gli ambiti di trasformazione** interessati dalla perequazione urbanistica possono essere **continui o discontinui e l'esercizio delle facoltà edificatorie** in ciascun ambito è indicato nelle specifiche **Schede di Trasformazione**.

Le Schede di Trasformazione, riportano con indicazioni in quantità fissa, le facoltà edificatorie attribuite all'insieme delle aree e degli immobili compresi nelle Aree di trasformazione.

**Le facoltà edificatorie** di cui all'art. 100 della L.R. Toscana n. 65/2014 sono espresse in unità di Superficie utile lorda (Sul) e sono generate (Art. 63 c. 3):

- a) dall'applicazione dell'**indice territoriale di edificabilità** alla superficie **dei suoli non edificati** soggetti a **trasformazione**;
- b) dall'attribuzione di **quantità edificatorie fisse** derivanti dalla **cessione gratuita** all'amministrazione di **beni immobili**.

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## 1. Classificazione del suolo e attribuzione dell'indice perequativo territoriale

Il Piano Operativo opera la “classificazione dei suoli” tenendo conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore e dalle pianificazioni sovraordinate.

CLASSE DI SUOLO	INDICE PEREQUATIVO TERRITORIALE
1. Suoli urbanizzati già edificati	0.30 mq SUL/ mq St
2. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale	0.20 mq SUL/ mq St
3. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale	0.15 mq SUL/ mq St
4. Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale	0.10 mq SUL/ mq St

## 2. Calcolo delle facoltà edificatorie

$$Q_{fe} = I_p * St$$

**Q<sub>fe</sub>** = facoltà edificatorie riconosciute

**I<sub>p</sub>** = indice perequativo

**St** = Superficie territoriale

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## Esempio: Parco di Cafaggio



### Classe di suolo

Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale

### Indice perequativo

IP= 0,15 mq SUL/ mq St

### Calcolo delle facoltà edificatorie

UMI	Indice Perequativo (Ip) mq di SUL/mq St	Superficie territoriale (St) mq	Facoltà edificatorie riconosciute (q <sub>te</sub> ) = (St)*(Ip) mq
1a	0,15	42.032	6.305
1b	0,15	6.364	955
2	0,15	24.844	3.727

## Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

### 3. Trasferimento, ovvero conversione delle facoltà edificatorie

La Mappa dei Valori Immobiliari è lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i **trasferimenti** e i **mutamenti di destinazione** delle facoltà edificatorie nel rispetto dei **principi dell'equità e della trasparenza**.

La Mappa dei Valori Immobiliari distingue quattro principali categorie di destinazione urbanistica:

- residenziale;
- commerciale;
- terziario - direzionale;
- produttivo industriale-artigianale.

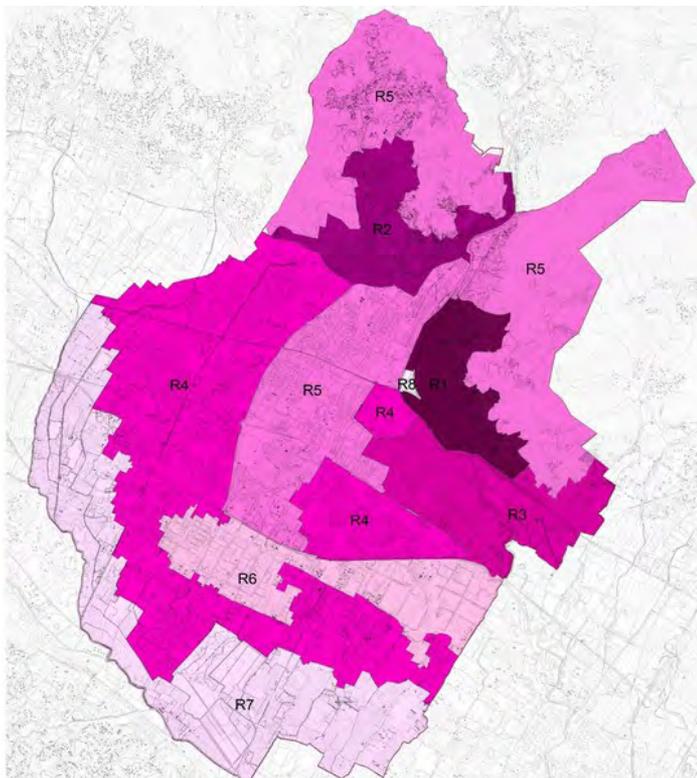
-

**N.B.** Le facoltà edificatorie sono **espresse per la destinazione residenziale**. Il loro utilizzo per destinazioni diverse dalla residenza, **non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico**.

A tal fine si utilizza la Mappa dei Valori immobiliari a cui sono associati appositi **coefficienti di conversione** delle facoltà edificatorie residenziali in destinazioni urbanistiche diverse e viceversa.

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## La Mappa dei valori immobiliari: destinazione residenziale



Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di SUL €/mq	Incidenza area		
		Valore percentuale %	Valore unitario €/mq	Valore unitario arrotondato €/mq
 R1	2.700,00	23,5%	640,11	630,00
 R2	2.600,00	21,0%	552,11	550,00
 R3	2.450,00	19,5%	479,43	480,00
 R4	2.350,00	19,0%	450,76	450,00
 R5	2.100,00	16,5%	349,41	350,00
 R6	1.875,00	14,5%	270,06	270,00
 R7	1.650,00	11,5%	190,71	190,00
 R8	1.450,00	9,0%	133,36	130,00

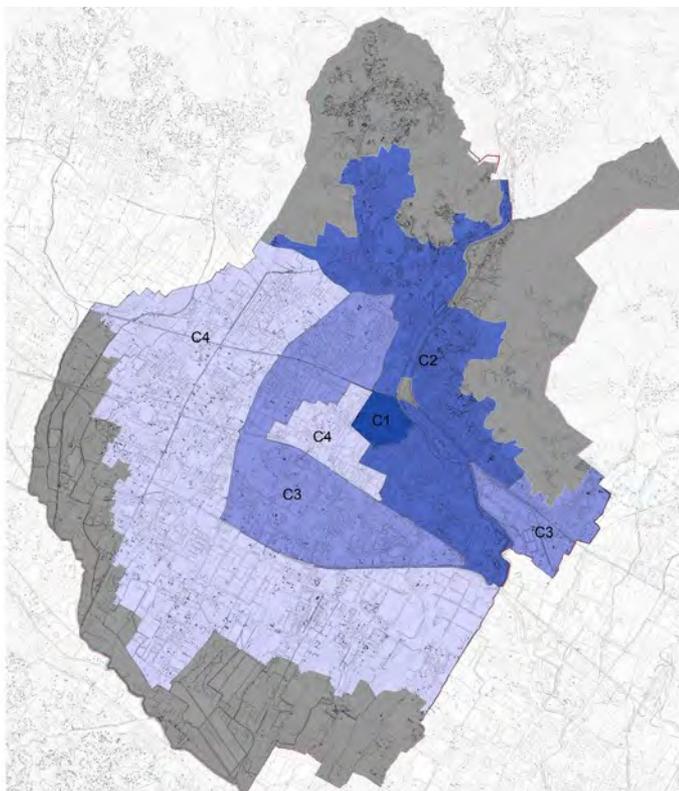
## Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

### Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione residenziale

		Zona di decollo								
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
		2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
Zona di atterraggio	R1	2.700	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>	<b>0,91</b>	<b>0,87</b>	<b>0,78</b>	<b>0,69</b>	<b>0,61</b>	<b>0,54</b>
	R2	2.600	<b>1,04</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>0,90</b>	<b>0,81</b>	<b>0,72</b>	<b>0,63</b>	<b>0,56</b>
	R3	2.450	<b>1,10</b>	<b>1,06</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>	<b>0,86</b>	<b>0,77</b>	<b>0,67</b>	<b>0,59</b>
	R4	2.350	<b>1,15</b>	<b>1,11</b>	<b>1,04</b>	<b>1,00</b>	<b>0,89</b>	<b>0,80</b>	<b>0,70</b>	<b>0,62</b>
	R5	2.100	<b>1,29</b>	<b>1,24</b>	<b>1,17</b>	<b>1,12</b>	<b>1,00</b>	<b>0,89</b>	<b>0,79</b>	<b>0,69</b>
	R6	1.875	<b>1,44</b>	<b>1,39</b>	<b>1,31</b>	<b>1,25</b>	<b>1,12</b>	<b>1,00</b>	<b>0,88</b>	<b>0,77</b>
	R7	1.650	<b>1,64</b>	<b>1,58</b>	<b>1,48</b>	<b>1,42</b>	<b>1,27</b>	<b>1,14</b>	<b>1,00</b>	<b>0,88</b>
	R8	1.450	<b>1,86</b>	<b>1,79</b>	<b>1,69</b>	<b>1,62</b>	<b>1,45</b>	<b>1,29</b>	<b>1,14</b>	<b>1,00</b>

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## La Mappa dei valori immobiliari: destinazione commerciale



Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di SUL	Incidenza area			
		Valore percentuale %	Valore unitario €/mq	Valore unitario arrotondato €/mq	
 C1	2.100,00	22,5%	472,06	470,00	
 C2	1.800,00	18,2%	326,71	320,00	
 C3	1.700,00	17,5%	298,04	300,00	
 C4	1.660,00	16,8%	269,36	270,00	
 Zona grigia	-	-	-	-	

**Perequazione Urbanistica:** a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

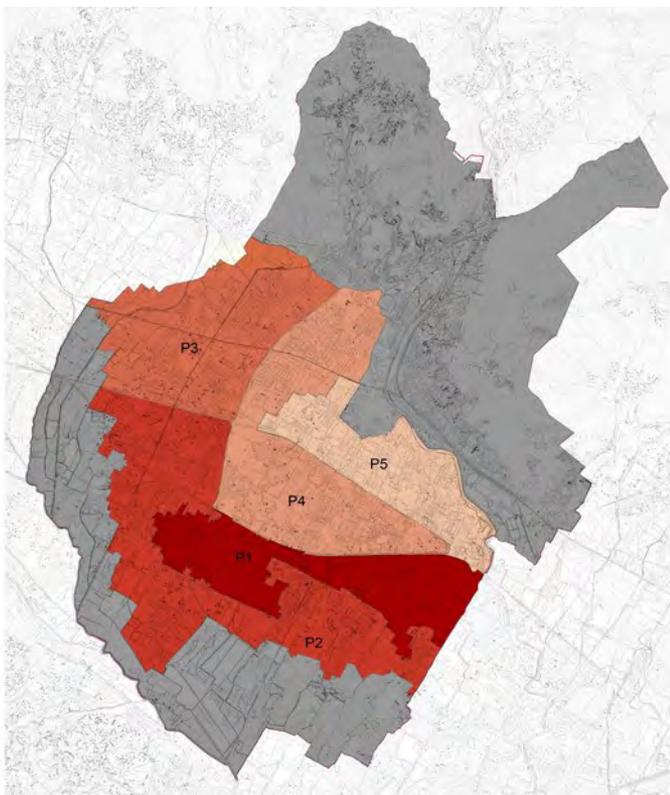
**Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione commerciale**

**Zona di decollo**

		Zona di decollo				
		C1	C2	C3	C4	
		2.100	1.800	1.700	1.600	
Zona di atterraggio	C1	2.100	<b>1,00</b>	<b>0,86</b>	<b>0,81</b>	<b>0,76</b>
	C2	1.800	<b>1,17</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>0,89</b>
	C3	1.700	<b>1,24</b>	<b>1,06</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>
	C4	1.600	<b>1,31</b>	<b>1,13</b>	<b>1,06</b>	<b>1,00</b>

# Perequazione Urbanistica: applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## La Mappa dei valori immobiliari: destinazione produttiva



Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di SUL	Incidenza area		
		Valore percentuale %	Valore unitario €/mq	Valore unitario arrotondato €/mq
	€/mq			
 P1	1.400,00	33,5%	470,16	470,00
 P2	1.300,00	29,5%	382,16	380,00
 P3	1.200,00	26,5%	317,89	320,00
 P4	1.100,00	24,1%	265,49	260,00
 P5	750,00	18,0%	135,46	140,00
 Zona grigia	-	-	-	-

**Perequazione Urbanistica:** a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

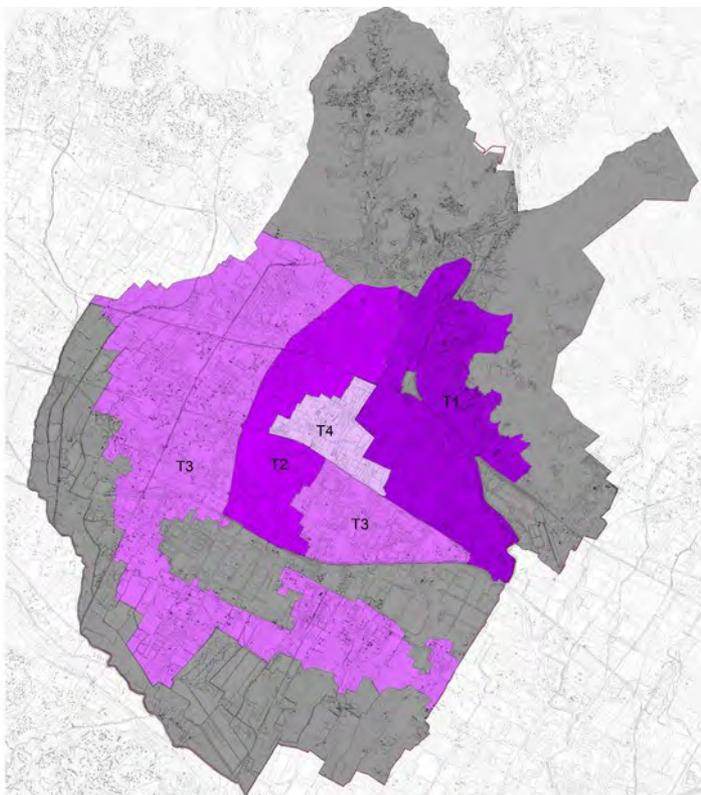
**Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione produttiva**

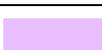
**Zona di decollo**

		Zona di decollo					
		P1	P2	P3	P4	P5	
		1.400	1.300	1.200	1.100	750	
Zona di atterraggio	P1	1.400	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>0,86</b>	<b>0,79</b>	<b>0,54</b>
	P2	1.300	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>0,85</b>	<b>0,58</b>
	P3	1.200	<b>1,17</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>0,63</b>
	P4	1.100	<b>1,27</b>	<b>1,18</b>	<b>1,09</b>	<b>1,00</b>	<b>0,68</b>
	P5	750	<b>1,87</b>	<b>1,73</b>	<b>1,60</b>	<b>1,47</b>	<b>1,00</b>

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## La Mappa dei valori immobiliari: destinazione terziario - direzionale



Ambito Mappa dei Valori	Valore unitario dell'edificazione per mq di SUL	Incidenza area			
		Valore percentuale %	Valore unitario €/mq	Valore unitario arrotondato €/mq	
 T1	1.900,00	17,5%	328,43	330,00	
 T2	1.750,00	14,5%	256,97	250,00	
 T3	1.700,00	12,5%	212,97	210,00	
 T4	1.600,00	11,5%	185,51	180,00	
 Zona grigia	-	-	-	-	

**Perequazione Urbanistica:** a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

**Matrice di conversione delle facoltà edificatorie per la destinazione terziario - produttivo**

**Zona di decollo**

		Zona di decollo				
		T1	T2	T3	T4	
		1.900	1.750	1.700	1.600	
Zona di atterraggio	T1	1.900	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>0,89</b>	<b>0,84</b>
	T2	1.750	<b>1,09</b>	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	<b>0,91</b>
	T3	1.700	<b>1,12</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>
	T4	1.600	<b>1,19</b>	<b>1,09</b>	<b>1,06</b>	<b>1,00</b>

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## Esempio: Trasferimento di facoltà edificatorie pari a 100 mq si SUL con destinazione residenziale da un' area a ridosso delle mura del centro storico ad un area edificabile della Castellina

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza delle aree di “decollo” e di “atterraggio” ed utilizzo del coefficiente di conversione per trasferimento:

Zona di decollo

		R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
		2.700	2.600	2.450	2.350	2.100	1.875	1.650	1.450	
Zona di atterraggio	R1	2.700	1,00	0,96	0,91	0,87	0,78	0,69	0,61	0,54
	R2	2.600	1,04	1,00	0,94	0,90	0,81	0,72	0,63	0,56
	R3	2.450	1,10	1,06	1,00	0,96	0,86	0,77	0,67	0,59
	R4	2.350	1,15	1,11	1,04	1,00	0,89	0,80	0,70	0,62
	R5	2.100	1,29	1,24	1,17	1,12	1,00	0,89	0,79	0,69
	R6	1.875	1,44	1,39	1,31	1,25	1,12	1,00	0,88	0,77
	R7	1.650	1,64	1,58	1,48	1,42	1,27	1,14	1,00	0,88
	R8	1.450	1,86	1,79	1,69	1,62	1,45	1,29	1,14	1,00

## Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

### Esempio: Trasferimento di facoltà edificatorie pari a 100 mq si SUL con destinazione residenziale da un' area a ridosso delle mura del centro storico ad un area edificabile della Castellina

#### 2. Calcolo delle facoltà edificatorie nell'aria di atterraggio

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie nell'area di decollo <b>R4</b> SUL residenziale (a) mq	Coefficiente di conversione (b)	Facoltà edificatorie nell'area di atterraggio <b>R1</b> SUL residenziale (c) = (a) * (b) mq
100	0,87	87

# Perequazione Urbanistica: a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

## Esempio: Conversione delle facoltà edificatorie (100 mq di SUL) originate con destinazione residenziale da utilizzare per la realizzazione di un edificio commerciale in un'area della Declassata

1. Individuazione delle zone omogenee di appartenenza delle aree di "decollo" e di "atterraggio" ed utilizzo del coefficiente di conversione per trasferimento:

		ORIGINE		
		Residenziale	Destinazione	
		R4	Denominazione zona omogenea	
		2.350	Valore unitario dell'edificazione	
PROGETTO	Commerciale	C3	1.700	1,38
	Produttivo	P4	1.100	2,14
	Terziario - Direzionale	T3	1.700	1,38
	Destinazione	Denominazione zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione	

**Perequazione Urbanistica:** a) applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione

**Esempio: Conversione delle facoltà edificatorie (100 mq di SUL) originate con destinazione residenziale da utilizzare per la realizzazione di un edificio commerciale in un'area della Declassata**

2. Calcolo delle facoltà edificatorie nell'aria di atterraggio

Conversione delle facoltà edificatorie		
Facoltà edificatorie con destinazione residenziale (a) mq	Coefficiente di conversione (b)	Facoltà edificatorie con destinazione commerciale (c) = (a) * (b) mq
100	1,38	138

**Perequazione Urbanistica:** b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.

Il Piano Operativo propone una nuova visione della città di Prato che parte dalla definizione delle strategie relative alle **pratiche di riuso e trasformazione dell'esistente, e creazione di nuovi spazi pubblici** con standard qualitativi alti per la collettività. Tali strategie si basano, inoltre, **in una logica di sviluppo sostenibile della città a "volume zero"**.

Per la definizione dei **nuovi scenari urbani** il Piano operativo individua, mediante apposite **Schede di Trasformazione**, **le aree** prevalentemente edificate **da cedere gratuitamente all'amministrazione** a fronte del **riconoscimento di facoltà edificatorie in quantità fissa** in relazione **alla consistenza dell'edificazione esistente** espressa in Sul e **le sue caratteristiche** in termini **di destinazione e stato conservativo**.

**Perequazione Urbanistica:** b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.

**Calcolo delle facoltà edificatorie da riconoscere in caso di aree di trasformazione già edificate e da utilizzare in situ:**

$$V_{ee} = Q_{fe} \times v_{fe}$$

$V_{ee}$  = Valore totale dell'edificio esistente

$Q_{fe}$  = Quantità di nuove facoltà edificatorie

$v_{fe}$  = Valore unitario delle nuove facoltà edificatorie

Ne consegue che la quantità di nuove facoltà edificatorie da riconoscere per la presenza di edifici è data:

$$Q_{fe} = V_{ee} / v_{fe}$$

$V_{ee}$  = Valore totale dell'edificio esistente

$Q_{fe}$  = Quantità di nuove facoltà edificatorie

$v_{fe}$  = Valore unitario delle nuove facoltà edificatorie

Per la stima del valore totale dell'edificio esistente è necessaria la seguente scomposizione:

$$V_{ee} = (v_{ia} + v_{k'}) * C$$

$v_{ia}$  = Valore unitario dell'incidenza area

$v_{k'}$  = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

$C$  = Consistenza dell'edificio esistente

**Perequazione Urbanistica:** b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.

**Esempio: Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da utilizzare in situ senza cambio di destinazione urbanistica, derivanti dalla demolizione di un edificio dismesso a destinazione commerciale in mediocre stato di conservazione situato in prossimità della Declassata, con SUL pari a 150 mq e senza area scoperta di pertinenza.**

1. Individuazione e scomposizione del valore dell'edificazione indicato dalla Mappa dei Valori immobiliari per la zona omogenea in cui ricade l'edificio degradato esistente:

1   Mappa dei Valori: scomposizione del valore dell'edificazione				
Edificato esistente				
Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione esistente ( $v_{ee}$ ) €/mq	Valore unitario incidenza area ( $v_{ia}$ ) €/mq	Costo unitario della costruzione a nuovo ( $v_k$ ) €/mq
Commerciale	C3	1.700,00	300,00	1.400,00

**Perequazione Urbanistica: b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.**

**Valore delle costruzioni degradate:**

Il deprezzamento (D) è individuato con riferimento **ad una scala di giudizi sullo stato di conservazione variabile tra buono e pessimo**. Con riferimento alla vetustà dell'immobile, il valore residuo, in percentuale del valore di costruzione a nuovo, è quindi determinato in:  **$K_v = 1 - D$**

$$v_{k'} = v_k * K_v$$

$v_{k'}$  = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

$v_k$  = Valore unitario della costruzione a nuovo

$K_v$  = coefficiente di riduzione per vetustà

Deprezzamento del costo di costruzione			
Stato di conservazione		Deprezzamento D %	Coefficiente di riduzione $K_v = 1 - D$
BUONO	Immobili immediatamente utilizzabili	20%	0,80
DISCRETO	Immobili utilizzabili con opere di manutenzione straordinaria	50%	0,50
MEDIOCRE	Immobili con strutture verticali e orizzontali per la maggior parte recuperabili	75%	0,25
CATTIVO	Immobili con parte delle strutture in elevazione recuperabili	90%	0,10
PESSIMO	Immobili fatiscenti da demolire	100%	0

**Perequazione Urbanistica: b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.**

**Esempio: Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da utilizzare in situ senza cambio di destinazione urbanistica, derivanti dalla demolizione di un edificio dismesso a destinazione commerciale in mediocre stato di conservazione situato in prossimità della Declassata, con SUL pari a 150 mq e senza area scoperta di pertinenza.**

2. Stima del costo unitario di costruzione ridotto per vetustà ( $v_k$ ), considerato lo stato conservativo dell'immobile:

2   Stima del costo unitario di costruzione ridotto			
Costo unitario della costruzione a nuovo	Riduzione per vetustà		Costo unitario della costruzione ridotto
	Stato di conservazione	Coefficiente di riduzione	
$(v_k)$		$(K)$	$(v_k)$
€/mq			€/mq
1.400,00	MEDIOCRE	0,25	350,00

Deprezzamento del costo di costruzione			
Stato di conservazione		Deprezzamento	Coefficiente di riduzione
		D %	$K_v = 1 - D$
BUONO	Immobili immediatamente utilizzabili	20%	0,80
DISCRETO	Immobili utilizzabili con opere di manutenzione straordinaria	50%	0,50
<b>MEDIOCRE</b>	<b>Immobili con strutture verticali e orizzontali per la maggior parte recuperabili</b>	75%	0,25
CATTIVO	Immobili con parte delle strutture in elevazione recuperabili	90%	0,10
PESSIMO	Immobili fatiscenti da demolire	100%	0

**Perequazione Urbanistica:** b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.

**Consistenza dell'edificato esistente:**

per tener conto della pluralità di situazioni che si verificano nella conversione dell'edificazione esistente (presenza di ampi piazzali scoperti utilizzabili come parcheggi, giardini, ecc.), la consistenza è determinata come sommatoria tra la Superficie Utile Lorda e l'area scoperta di pertinenza, quest'ultima ragguagliata al 10%:

$$C = 100\% S + 10\% As$$

**C** = Consistenza dell'edificato esistente

**S** = Superficie Utile Lorda

**As** = Area scoperta di pertinenza

Ne consegue che le facoltà edificatorie nuove in caso di **riedificazione in situ**:

$$Q_{fe} = V_{ee} / v_{fe} = [ (v_{ia} + v_{k'}) * C ] / v_{fe}$$

$Q_{fe}$  = Quantità di nuove facoltà edificatorie

$V_{ee}$  = Valore totale dell'edificato esistente

$v_{fe}$  = **Valore unitario delle nuove facoltà edificatorie**

$v_{ia}$  = Valore unitario dell'incidenza area

$v_{k'}$  = Valore unitario delle costruzioni esistenti degradate

**C** = Consistenza dell'edificato esistente

**Perequazione Urbanistica: b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.**

**Esempio: Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da utilizzare in situ senza cambio di destinazione urbanistica, derivanti dalla demolizione di un edificio dismesso a destinazione commerciale in mediocre stato di conservazione situato in prossimità della Declassata, con SUL pari a 150 mq e senza area scoperta di pertinenza.**

3. Stima del valore totale dell'edificazione esistente ( $V_{ee}$ ):

3   Stima del valore dell'edificazione esistente					
Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione ridottb	SUL	Area scoperta di pertinenza *	Consistenza dell'edificazione esistente	Valore totale dell'edificazione esistente
$(v_{ia})$	$(v_k)$	(S)	(As)	(C) = 100% (S) + 10% (As)	$(V_{ee}) =$ $(C) * (v_{ia} + v_k)$
€/mq	€/mq	mq	mq	mq	€
300,00	350,00	150	-	150	97.500,00

\* In caso di facoltà edificatoria da utilizzare in situ, la conversione non tiene conto dell'area scoperta di pertinenza

**Perequazione Urbanistica: b) attribuzione di quantità edificatorie fisse derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili.**

**Esempio: Calcolo delle nuove facoltà edificatorie da utilizzare in situ senza cambio di destinazione urbanistica, derivanti dalla demolizione di un edificio dismesso a destinazione commerciale in mediocre stato di conservazione situato in prossimità della Declassata, con SUL pari a 150 mq e senza area scoperta di pertinenza.**

4. Calcolo delle nuove facoltà edificatorie ( $Q_{fe}$ ) da utilizzare *in situ* per la costruzione di un edificio a destinazione commerciale:

4   Calcolo delle facoltà edificatorie ( $Q_{fe}$ )				
Nuove facoltà edificatorie				
Valore totale dell'edificazione esistente	Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario della facoltà edificatoria	Facoltà edificatorie riconosciute
( $V_{ee}$ )			( $v_{fe}$ )	( $Q_{fe} = (V_{ee}) / (v_{fe})$ )
€			€/mq	mq
97.500,00	Commerciale	C3	300	325

## Metodologia applicativa della perequazione urbanistica

### Le Schede di Trasformazione

Le Schede di Trasformazione, elaborate e messe a disposizione dall'Ufficio di Piano per la presente analisi, individuano tre tipologie di aree:

- a) **aree prevalentemente edificate** la cui trasformazione è soggetta a **perequazione urbanistica** da realizzare mediante **facoltà edificatorie in quantità fissa** derivanti dalla cessione gratuita all'amministrazione di beni immobili;
- b) **aree non edificate** la cui trasformazione è regolata dalla **perequazione urbanistica** da attuare attraverso **l'indice territoriale di edificabilità**;
- c) **aree non edificate** la cui trasformazione è regolata dalla **perequazione urbanistica** da attuare attraverso **l'indice territoriale di edificabilità** e per le quali è stata necessaria una valutazione relativa all'attribuzione di un **incentivo** da riservare **all'edilizia residenziale sociale (ERS)**.

Le aree di cui ai precedenti **punti a) e b)** si configurano come **aree di decollo o di atterraggio** in relazione alle ipotesi di trasferimento delle facoltà edificatorie delineate dall'Ufficio di Piano del Comune di Prato.

## Metodologia applicativa della perequazione urbanistica

Per ciascun ambito di trasformazione è stata effettuata una verifica puntuale delle informazioni raccolte; è stata quindi elaborata una scheda sintetica che mostra la metodologia applicata per la determinazione delle facoltà edificatorie.

Sono state predisposte **due tipologie** di Schede:

- A. la prima mette in relazione le previsioni nelle **aree di decollo e in quelle di atterraggio** – con riferimento alle aree di cui ai precedenti **punti a) e b)**;
- B. l'altra è predisposta per le **aree** che richiedono uno specifico approfondimento in merito **all'edilizia residenziale sociale** – con riferimento alle aree indicate al precedente punto c).

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI DECOLLO AT3\_02

**Denominazione: Mura tratto est - ex produttivo via Santa Chiara**

#### DATI DIMENSIONALI

Superficie fondaria:  
1.446 mq

Superficie coperta:  
1.446 mq

Superficie utile lorda:  
2.093 mq



## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI ATTERAGGIO AT7\_01

Denominazione: Via Toscana Macrolotto 1

#### DATI DIMENSIONALI

Superficie fondaria:  
17.421 mq

Superficie coperta:  
15.678

Superficie utile lorda:  
5.520 mq

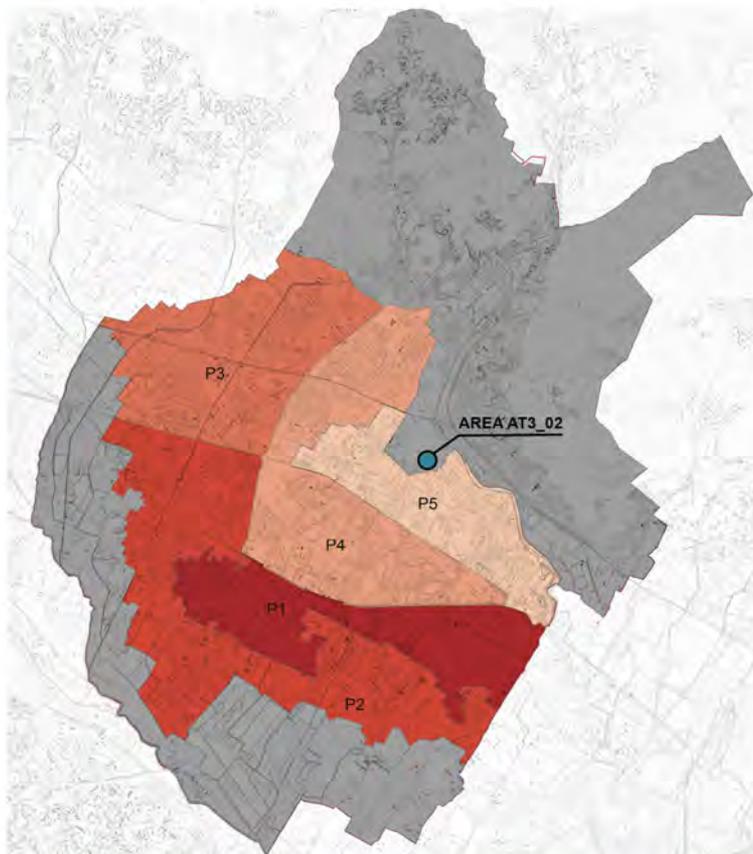
Atterraggio in :  
UMI 2



## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI DECOLLO AT3\_02

Stima del valore dell'edificato esistente



**DESTINAZIONE ATTUALE**  
Produttiva / artigianale

**ZONA OMOGENEA**  
P5

**VALORE UNITARIO  
DELL' EDIFICATO**  
750,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**  
140,00 €/mq

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI DECOLLO AT3\_02

Stima del valore dell'edificato esistente

#### 1) Mappa dei Valori: scomposizione del valore dell'edificazione

Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario dell'edificazione esistente	Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione a nuovo
		$V_{ee}$ €/mq	$V_{ia}$ €/mq	$V_k$ €/mq
Produttivo	P5	750	140	610

#### 2) Stima del costo unitario di costruzione ridotto

Costo unitario della costruzione a nuovo	Stato di conservazione	Coefficiente di riduzione	Costo unitario della costruzione ridotto
$V_k$ €/mq		k	$V_k$ €/mq
610	DISCRETO	0,50	305

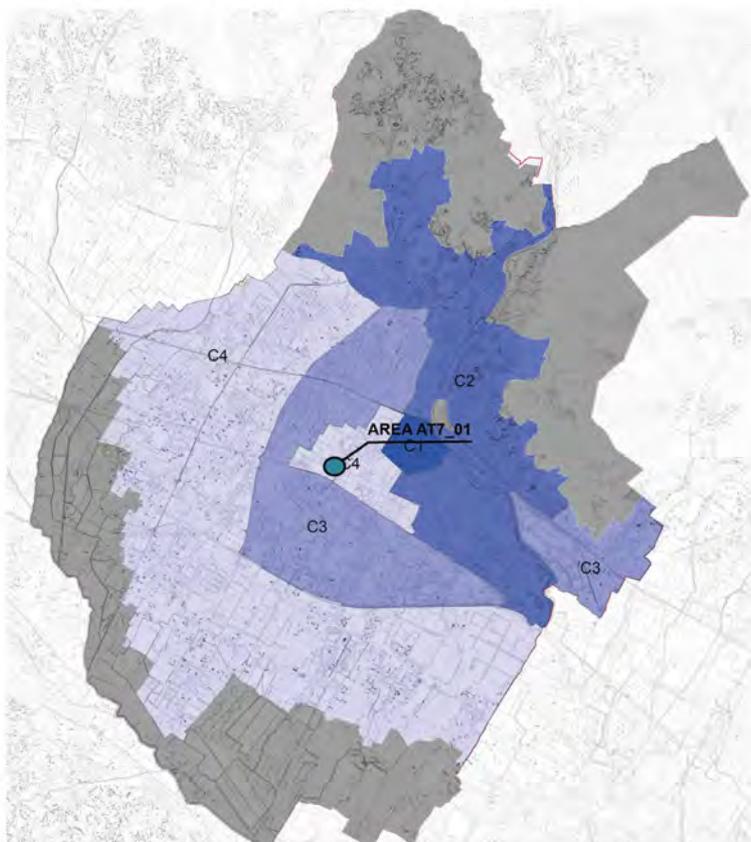
#### 3) Stima del valore dell'edificazione esistente

Valore unitario incidenza area	Costo unitario della costruzione ridotto	SUL	Area scoperta di pertinenza *	Consistenza dell'edificazione esistente	Valore totale dell'edificazione esistente
$V_{ia}$ €/mq	$V_k$ €/mq	S mq	As mq	$C = 100\% (S) + 10\% (As)$ mq	$V_{ee} = C * (v_{ia} + v_k)$ €
140	305	2.093	-	2.093	931.390

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI ATTERRAGGIO AT7\_01

Facoltà edificatorie da trasferire



**DESTINAZIONE DI PROGETTO**

Commerciale

**ZONA OMOGENEA**

C4

**VALORE UNITARIO DELL' EDIFICATO**

1.600,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**

270,00 €/mq

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI ATTERRAGGIO AT7\_01

Facoltà edificatorie da trasferire

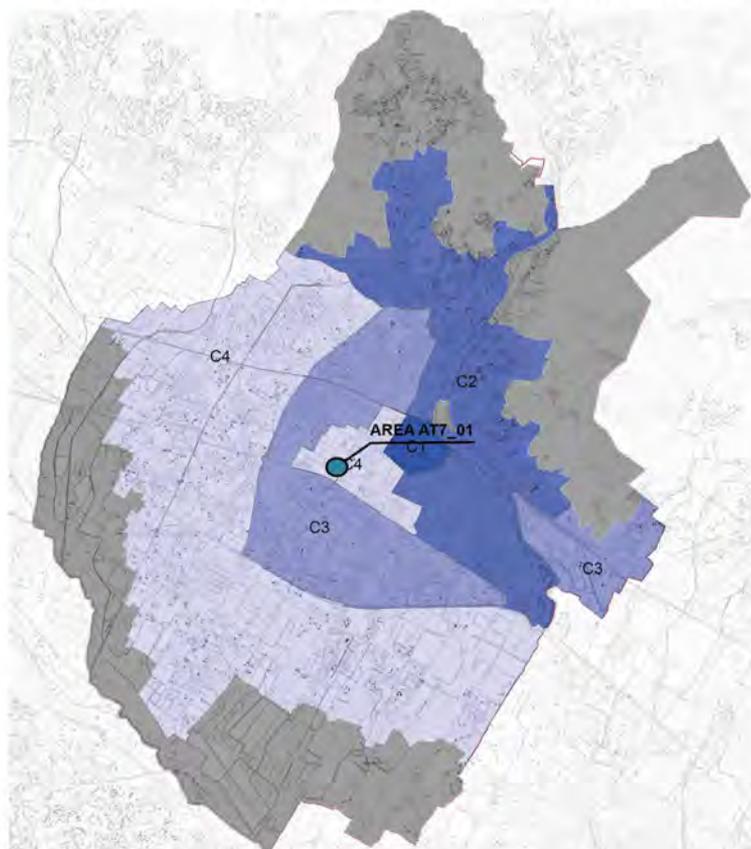
#### 4| Calcolo delle facoltà edificatorie da trasferire

Valore totale dell'edificazione esistente nell'area di decollo	Destinazione	Zona omogenea	Valore unitario della facoltà edificatoria	Facoltà edificatorie riconosciute
$V_{ee}$ €			$V_{fe}$ €/mq	$Q_{fe} = V_{ee} / V_{fe}$ mq
931.390	Commerciale	C4	270	3.450

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI ATTERAGGIO AT7\_01

Facoltà edificatorie complessive riconosciute nell'area di atterraggio



**DESTINAZIONE DI PROGETTO**

Commerciale

**ZONA OMOGENEA**

C4

**VALORE UNITARIO DELL' EDIFICATO**

1.600,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**

270,00 €/mq

**CLASSE DI SUOLO**

Suoli urbani non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale

**INDICE PEREQUATIVO**

$I_p = 0,2 \text{ mq di SUL/ mq di St}$  (nel caso specifico non applicato)

## Scheda Tipologia "A"

### AREA DI ATTERAGGIO AT7\_01

Facoltà edificatorie complessive riconosciute nell'area di atterraggio nell'UMI 2

#### 1| Calcolo delle facoltà edificatorie ( $q_{fe}$ )

Destinazione	Indice Perequativo (Ip) mq di SUL/mq St	Superficie territoriale (St) mq	Facoltà edificatorie riconosciute ( $q_{fe}$ ) = (St)*(Ip) mq
Residenziale (di proprietà Comunale)	-	10.384	-

#### 2| Calcolo delle facoltà edificatorie complessive ( $Q_{fe}$ )

Facoltà edificatorie riconosciute ( $q_{fe}$ ) mq	Facoltà edificatorie accolte ( $q_{fea}$ )	Facoltà edificatorie complessive ( $Q_{fe}$ ) mq di SUL/mq St	Superficie fondaria* (Sf) mq	Indice fondario (If) = ( $Q_{fe}$ )/(Sf) mq di SUL/mq di Sf
-	3.450	3450	7.958	0,43

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Denominazione: Parco di Cafaggio



#### DATI DIMENSIONALI

##### UMI 1a

Superficie territoriale:  
42.032 mq

Indice:  
It = 0,15 mq di SUL/ mq di St

SUL realizzabile:  
7.260 mq

Area a standard:  
3.117 mq

Area da cedere:  
30.263 mq (72% St)

##### UMI 1b

Superficie territoriale:  
6.364 mq

Indice:  
It = 0,15 mq di SUL/ mq di St

SUL realizzabile:  
-

Area a standard:  
-

Area da cedere:  
6.364 mq (100% St)

##### UMI 2

Superficie territoriale:  
24.844 mq

Indice:  
It = 0,15 mq di SUL/ mq di St

SUL realizzabile:  
2.484 mq

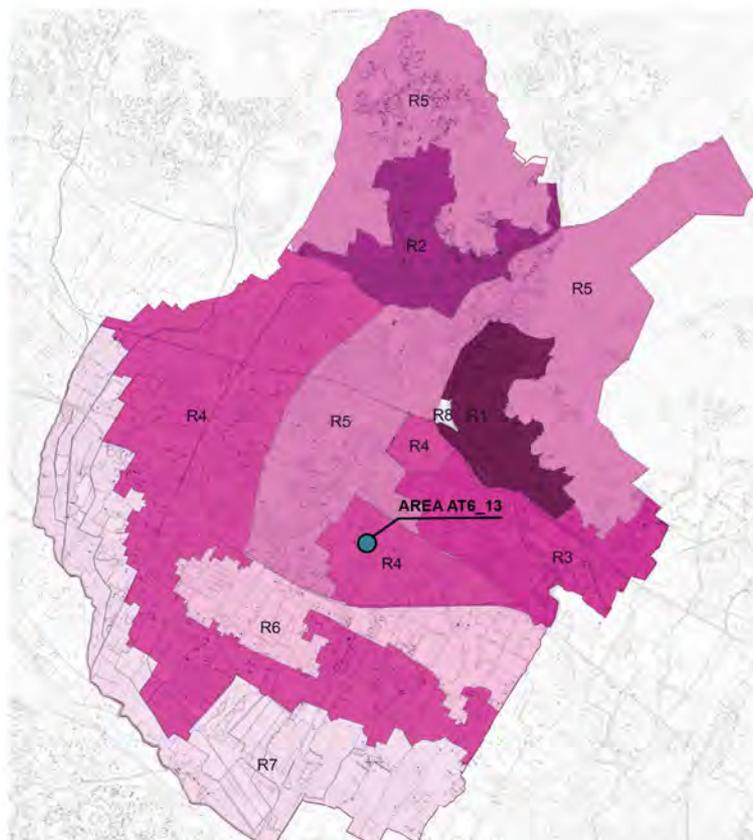
Area a standard:  
3.047 mq

Area da cedere:  
13.664 (55% St)

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Facoltà edificatorie riconosciute all'area di trasformazione



**DESTINAZIONE DI PROGETTO**

Residenziale

**ZONA OMOGENEA**

R4

**VALORE UNITARIO DELL'EDIFICATO**

2.350,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**

450,00 €/mq

**CLASSE DI SUOLO**

Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale

**INDICE PEREQUATIVO**

$I_p = 0,15 \text{ mq di SUL/ mq di St}$

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Facoltà edificatorie riconosciute all'area di trasformazione

#### 1| Calcolo delle facoltà edificatorie ( $q_{fe}$ )

UMI	Indice Perequativo (Ip) mq di SUL/mq St	Superficie territoriale (St) mq	Facoltà edificatorie riconosciute ( $q_{fe}$ ) = (St)*(Ip) mq	Facoltà edificatorie realizzabili sull'UMI mq
1a	0,15	42.032	6.305	7.259
1b	0,15	6.364	955	0
2	0,15	24.844	3.727	3.727

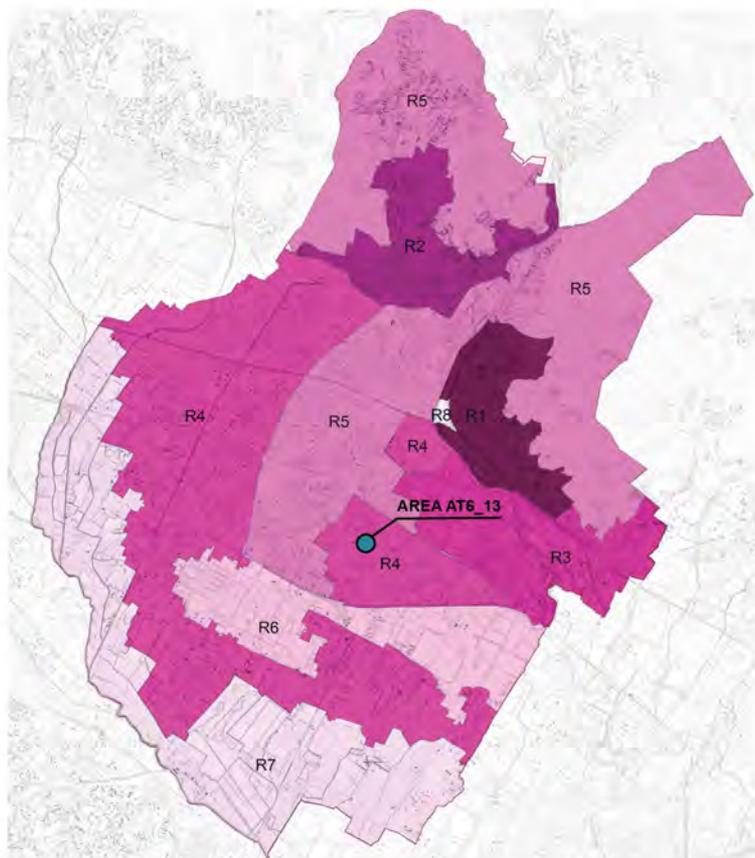
#### 2| Verifica del valore unitario del terreno

UMI	Valore unitario di incidenza area per residenza su libero mercato ( $v_{ia}$ ) €/mq	Indice Perequativo (Ip) mq di SUL/mq St	Valore unitario del terreno ( $v_t$ ) = ( $v_{ia}$ )*(Ip) euro/mq
1a	450	0,15	67,50
1b	450	0,15	67,50
2	450	0,15	67,50

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Ipotesi 1 | Incentivo del 20% per ERS da vendere a prezzo convenzionato



**DESTINAZIONE DI PROGETTO**  
Residenziale

**ZONA OMOGENEA**  
R4

**VALORE UNITARIO DELL' EDIFICATO**  
2.350,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**  
450,00 €/mq

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Ipotesi 1 | Incentivo del 20% per ERS da vendere a prezzo convenzionato

#### 1| Calcolo dell'incentivo da destinare a ERS

UMI	Superficie territoriale	Indice perequativo	SUL realizzabile	Facoltà edificatorie realizzabili sull'UMI	Incentivo di SUL per ERS	SUL totale
	St mq	It mq	mq	s mq	I = 20% (s) mq	S = (I) +(s) mq
1a	42.032	0,15	6.305	7.259	1.450	8.710
1b	6.364	0,15	955	0	0	0
2	24.844	0,15	3.727	3.727	750	4.480

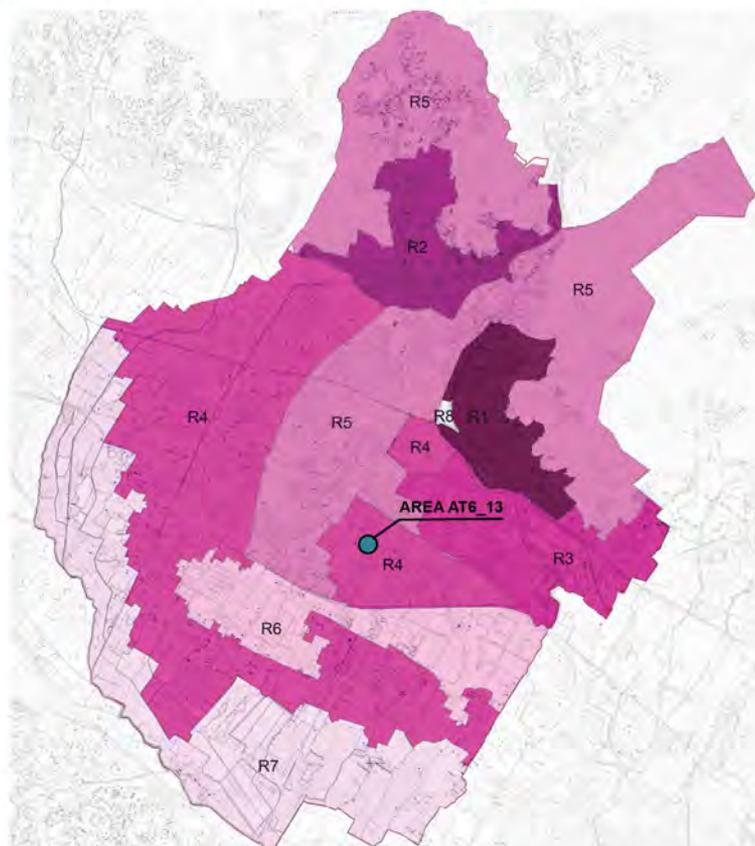
#### 2| Individuazione del prezzo convenzionato proposto e verifica della convenienza privata

Valore residenziale su libero mercato	Costo di realizzazione per residenza su libero mercato	Valore unitario di incidenza area per residenza su libero mercato	Prezzo convenzionato proposto per la quota ERS	Costo di realizzazione stimato per la quota ERS	Valore unitario di incidenza area per residenza a prezzo convenzionato	Riduzione % del prezzo di vendita convenzionato rispetto a quello di libero mercato
€/mq	€/mq	$V_{ia}$ €/mq	€/mq	€/mq	€/mq	%
2.350	1.900	450	1.800	1.500	300	-23,4%

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Ipotesi 2 | Incentivo del 50% per ERS da destinare in quota parte (20%) a vendita a prezzo convenzionato e in quota aggiuntiva (max 30%) ad affitto a canone calmierato



**DESTINAZIONE DI PROGETTO**  
Residenziale

**ZONA OMOGENEA**  
R4

**VALORE UNITARIO DELL' EDIFICATO**  
2.350,00 €/mq

**INCIDENZA AREA**  
450,00 €/mq

## Scheda Tipologia "B"

### AREA DI TRASFORMAZIONE AT6\_13

Ipotesi 2 | Incentivo del 50% per ERS da destinare in quota parte (20%) a vendita a prezzo convenzionato e in quota aggiuntiva (max 30%) ad affitto a canone calmierato

#### 1| Calcolo dell'incentivo da destinare a ERS

UMI	Superficie territoriale	Indice territoriale proposto	SUL realizzabile	Facoltà edificatorie realizzabili sull'UMI	Incentivo di SUL per ERS in vendita	Incentivo di SUL per ERS in affitto	SUL totale
	St mq	It mq	mq	s mq	$I_{ve} = 20\% (s)$ mq	$I_{af} = 30\% (s)$ mq	$S = (I_{ve} + I_{af}) + (s)$ mq
1a	42.032	0,15	6.305	7.259	1.450	2.180	10.890
1b	6.364	0,15	955	0	0	0	0
2	24.844	0,15	3.727	3.727	750	1.120	5.600

#### 2| Individuazione del prezzo convenzionato proposto e verifica della convenienza privata

Valore residenziale su libero mercato	Costo di realizzazione per residenza su libero mercato	Valore unitario di incidenza area per residenza su libero mercato	Prezzo convenzionato proposto per la quota ERS	Costo di realizzazione stimato per la quota ERS	Valore unitario di incidenza area per residenza a prezzo convenzionato	Riduzione % del prezzo di vendita convenzionato rispetto a quello di libero mercato
€/mq	€/mq	$V_{ia}$ €/mq	€/mq	€/mq	€/mq	%
2.350	1.900	450	1.800	1.500	300	-23,4%