

COMUNE DI PRATO  
PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.  
SCHEDA UMI 4

proprietà: OVERFIL srl - Via G. Inghirami, 19  
richiedente: OVERPHYSIO srl - Via G. Inghirami, 19



EZ 01

- foto aerea descrittiva dell'area
- foto aeree dello stato attuale con punti di ripresa
- piano strutturale, vincoli
- regolamento urbanistico
- estratto di mappa catastale
- estratto di cartografia Regione Toscana

Geom. CLAUDIO PIETRUSCHI  
Piazza S. Maria in Castello n. 6  
59100 PRATO - tel. 0574 442248  
geostudio@pietruschi.it

Arch. MARZIA DE MARZI  
Via del Carmine n. 9  
59100 PRATO - tel. 0574 604969  
ma.demarzi@awn.it

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



Immagine 1

[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



Immagine 2

[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



Immagine 3

[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

CLAUDIO PIETRUSCHI  
GEOMETRA

MARZIA DE MARZI  
ARCHITETTO



Immagine 4

[geostudio@pietruschi.it](mailto:geostudio@pietruschi.it)

PIAZZA S. MARIA IN CASTELLO, 6 - 59100 PRATO  
TEL. 0574442248 - FAX 444851

[ma.demarzi@awn.it](mailto:ma.demarzi@awn.it)

VIA DEL CARMINE, 9 - 59100 PRATO  
TEL. 0574604969 - FAX 604969

Piano Strutturale

Scala 1 : 2.000

1.669.145

4.859.221





Piano Strutturale

Scala 1 : 2.000

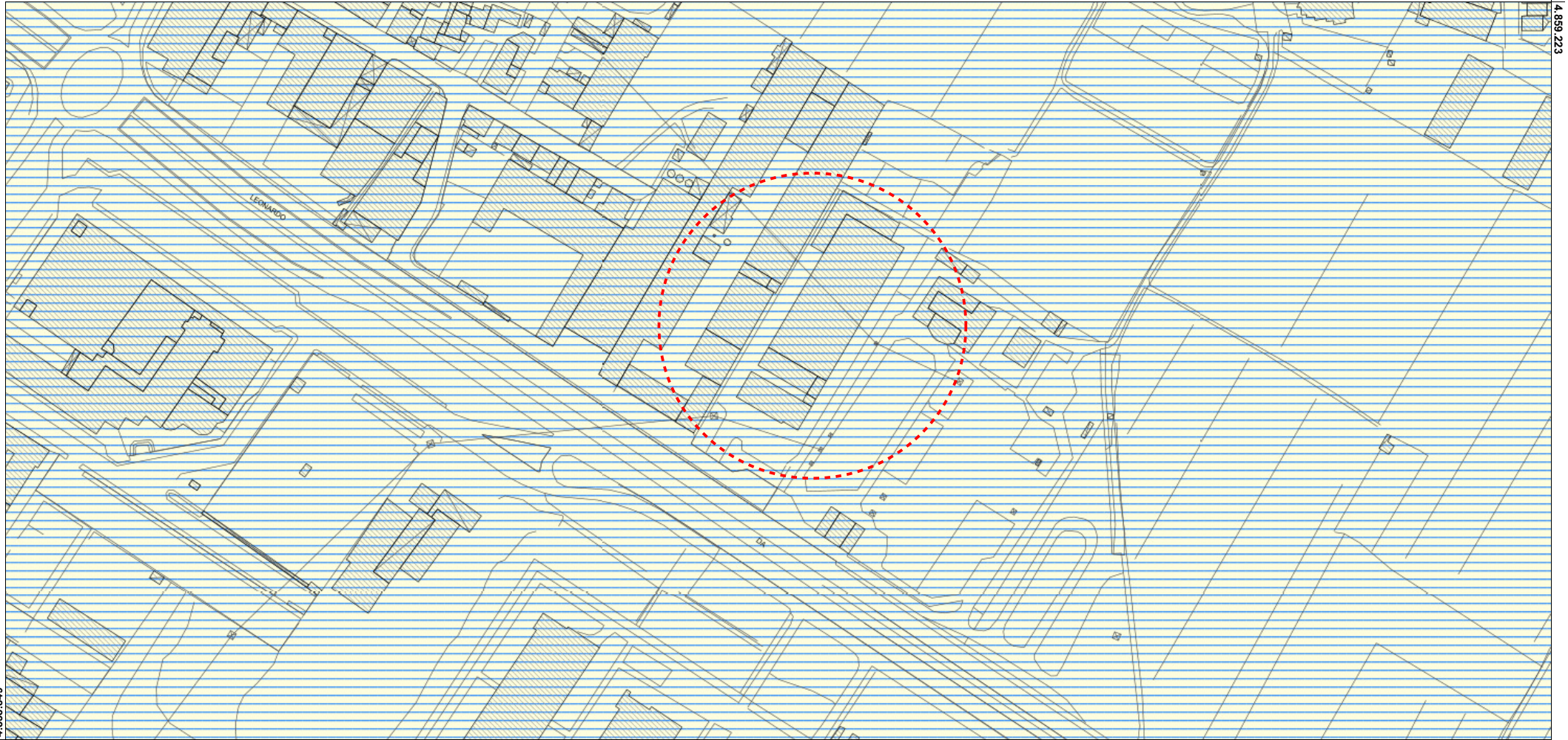
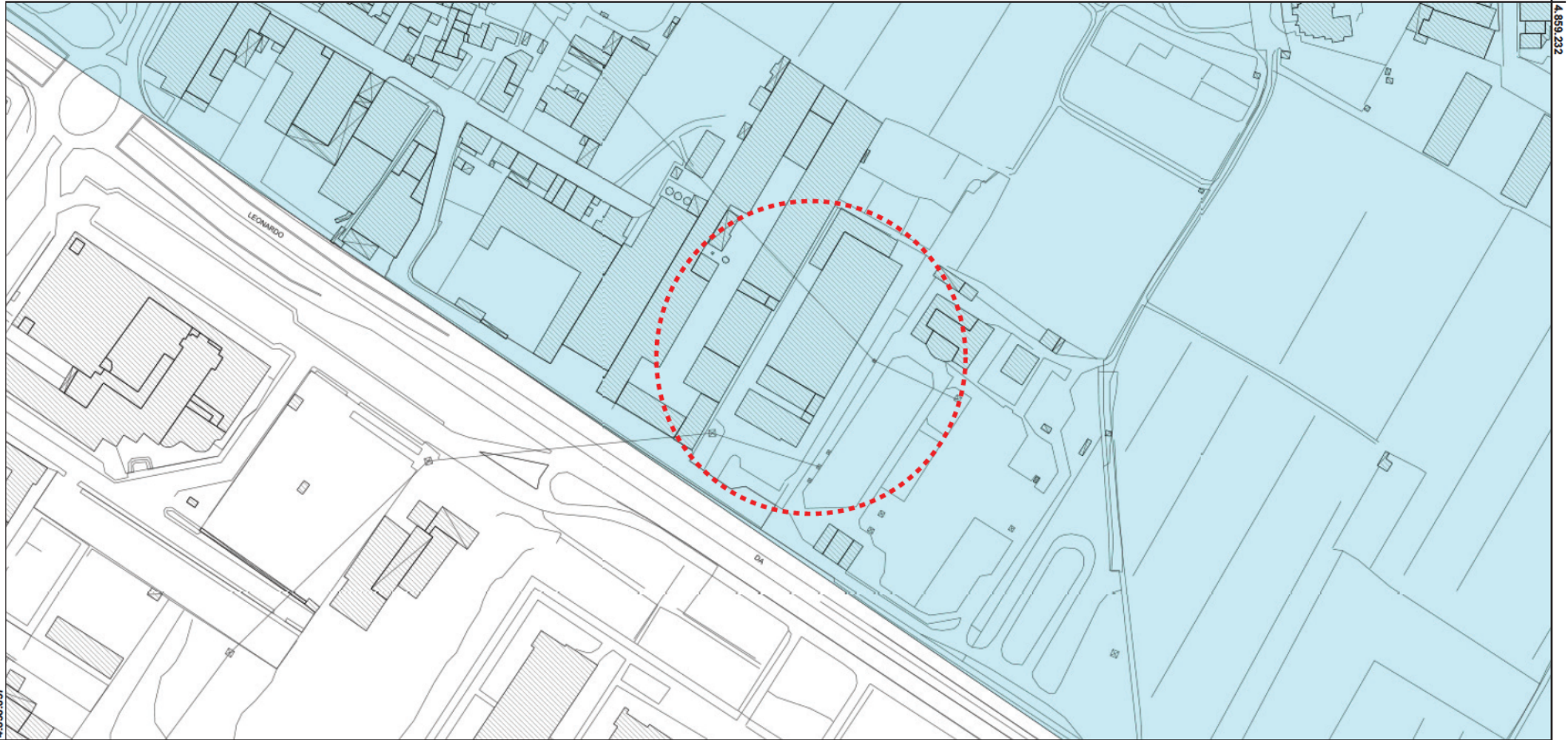


Tavola Af.8 Carta delle pericolosità sismica locale (ZMPSL)

**Piano Strutturale**

Scala 1:2.000



**Piano Strutturale**

Scala 1 : 2.000

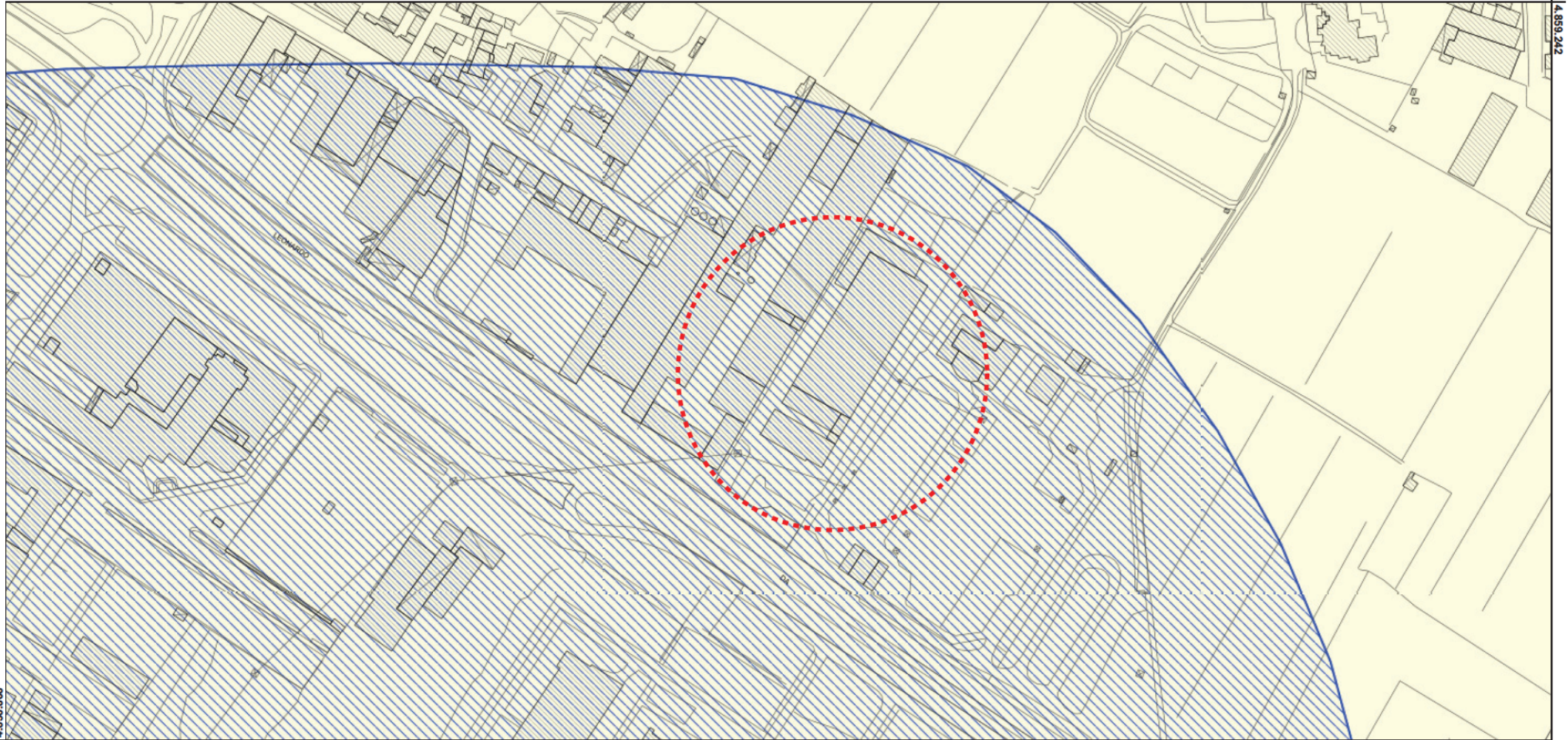


Tavola Af.7 Carta delle pericolosità geomorfologica

Piano Strutturale

Scala 1 : 10.000

1.670.496

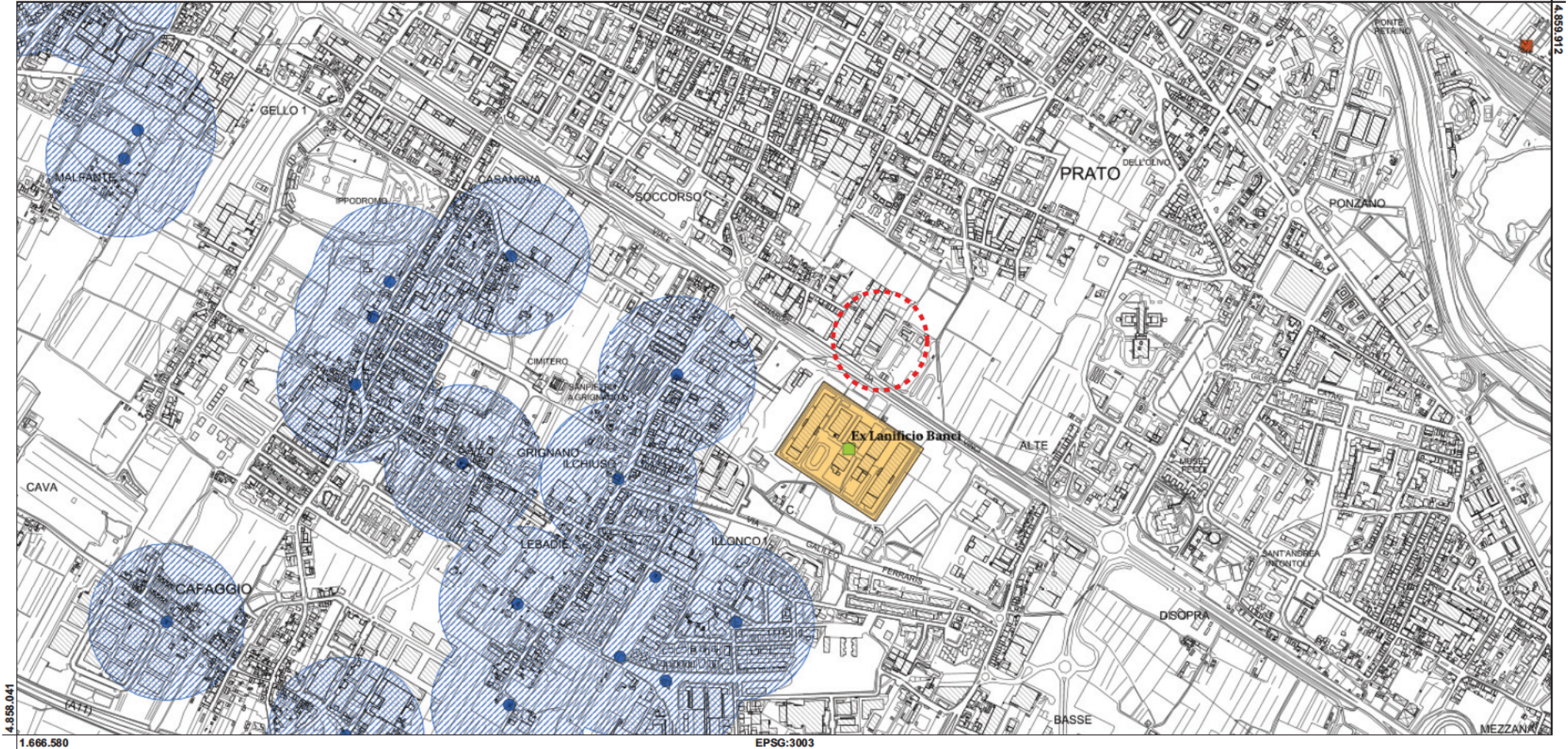


Tavola Vi.3 Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo

## Regolamento Urbanistico del Comune di Prato

Scala 1 :2.000

1.669.035

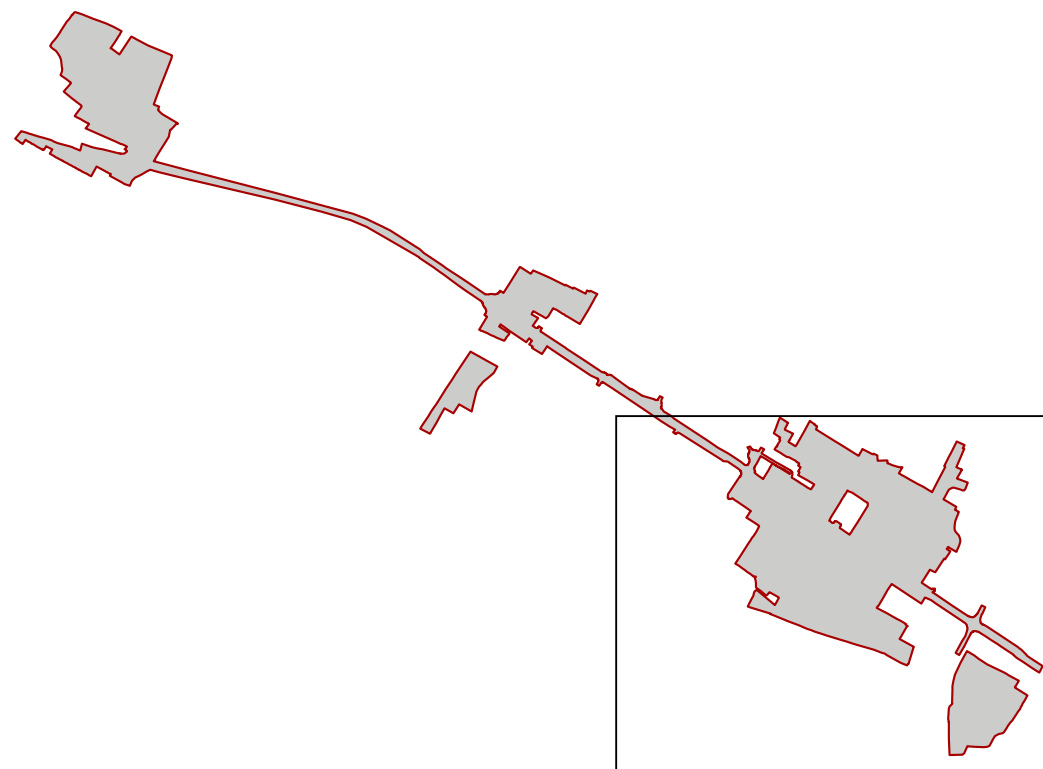


Usi del suolo e modalità di intervento

**Variante al Regolamento Urbanistico**

relativa all'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzazione del polo espositivo multifunzionale

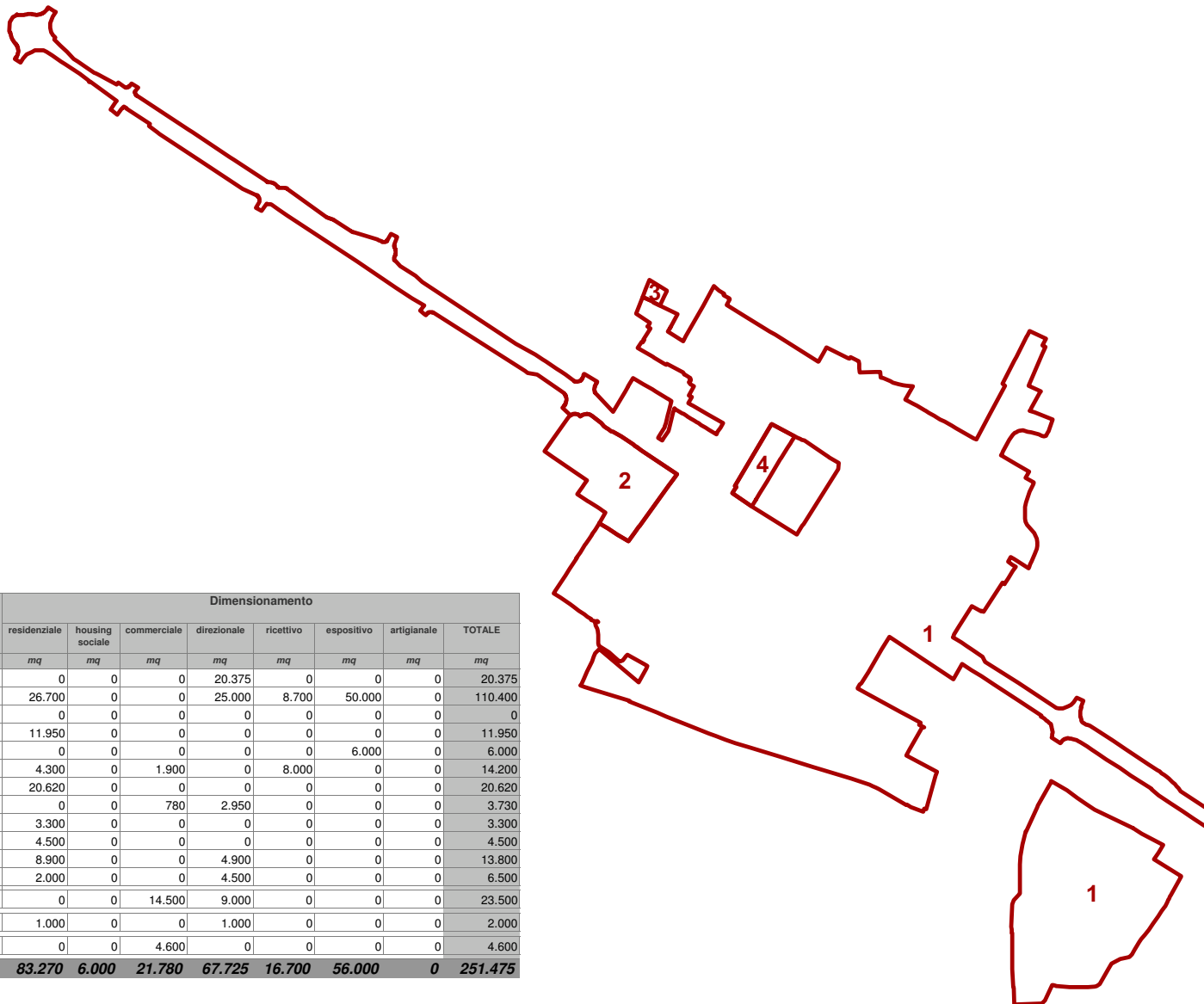
**Progetto Norma 11.2**  
**NODO 1**



**Variante al Regolamento Urbanistico**

relativa all'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzazione del polo espositivo multifunzionale

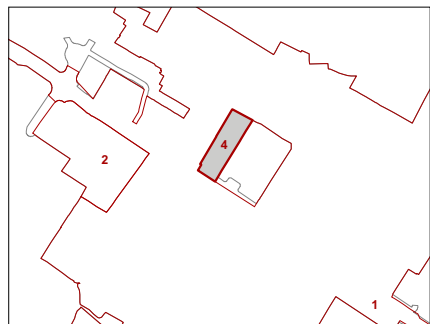
**INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO**



UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento							
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	espositivo	artigianale	TOTALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 1	Via del Porcile	94.059	0	0	0	20.375	0	0	0	20.375
	Ex Banci - Polo Espositivo	138.816	26.700	0	0	25.000	8.700	50.000	0	110.400
	Ex Banci - Questura	6.717	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ex Banci	85.091	11.950	0	0	0	0	0	0	11.950
	Bigagli Fonderia	10.562	0	0	0	0	0	6.000	0	6.000
	Bigagli	18.982	4.300	0	1.900	0	8.000	0	0	14.200
	Parco delle Fonti	206.184	20.620	0	0	0	0	0	0	20.620
	Ex Saima Avandero	6.177	0	0	780	2.950	0	0	0	3.730
	Parco Ovest	9.365	3.300	0	0	0	0	0	0	3.300
	Parco Ovest - II	7.017	4.500	0	0	0	0	0	0	4.500
LDS	20.974	8.900	0	0	4.900	0	0	0	13.800	
Via Stefano Vai	8.219	2.000	0	0	4.500	0	0	0	6.500	
UMI 2	Pratilia	32.201	0	0	14.500	9.000	0	0	0	23.500
UMI 3	Area Via Valentini	1.347	1.000	0	0	1.000	0	0	0	2.000
UMI 4	Overfil	8.063	0	0	4.600	0	0	0	0	4.600
<b>TOTALE</b>		<b>653.774</b>	<b>83.270</b>	<b>6.000</b>	<b>21.780</b>	<b>67.725</b>	<b>16.700</b>	<b>56.000</b>	<b>0</b>	<b>251.475</b>

**Variante al Regolamento Urbanistico**

relativa all'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzazione del polo espositivo multifunzionale



**Umi 4**

Cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale

**DESCRIZIONE**

La Umi 4 è un'area posta a nord del Viale Leonardo da Vinci occupata da un edificio artigianale con un fronte commerciale che si affaccia sulla declassata.

**FINALITA'**

Per la Umi 4 è previsto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale (Tc) all'interno del sistema di appartenenza P2.

**SUPERFICIE TERRITORIALE**

La superficie territoriale totale della Umi 4 è di 8.063 mq.

**DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

L'interventi previsti nella Umi 4 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Sul commerciale 4.600 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	espositivo	artigianale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 4	Overfil		4.600					4.600	0

I soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

**DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento**

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 4 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 4	Overfil	4.600	0	4.600

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Si può attuare la trasformazione con intervento diretto convenzionato.

**INQUADRAMENTO DELLA UMI**



**REGOLAMENTO URBANISTICO**



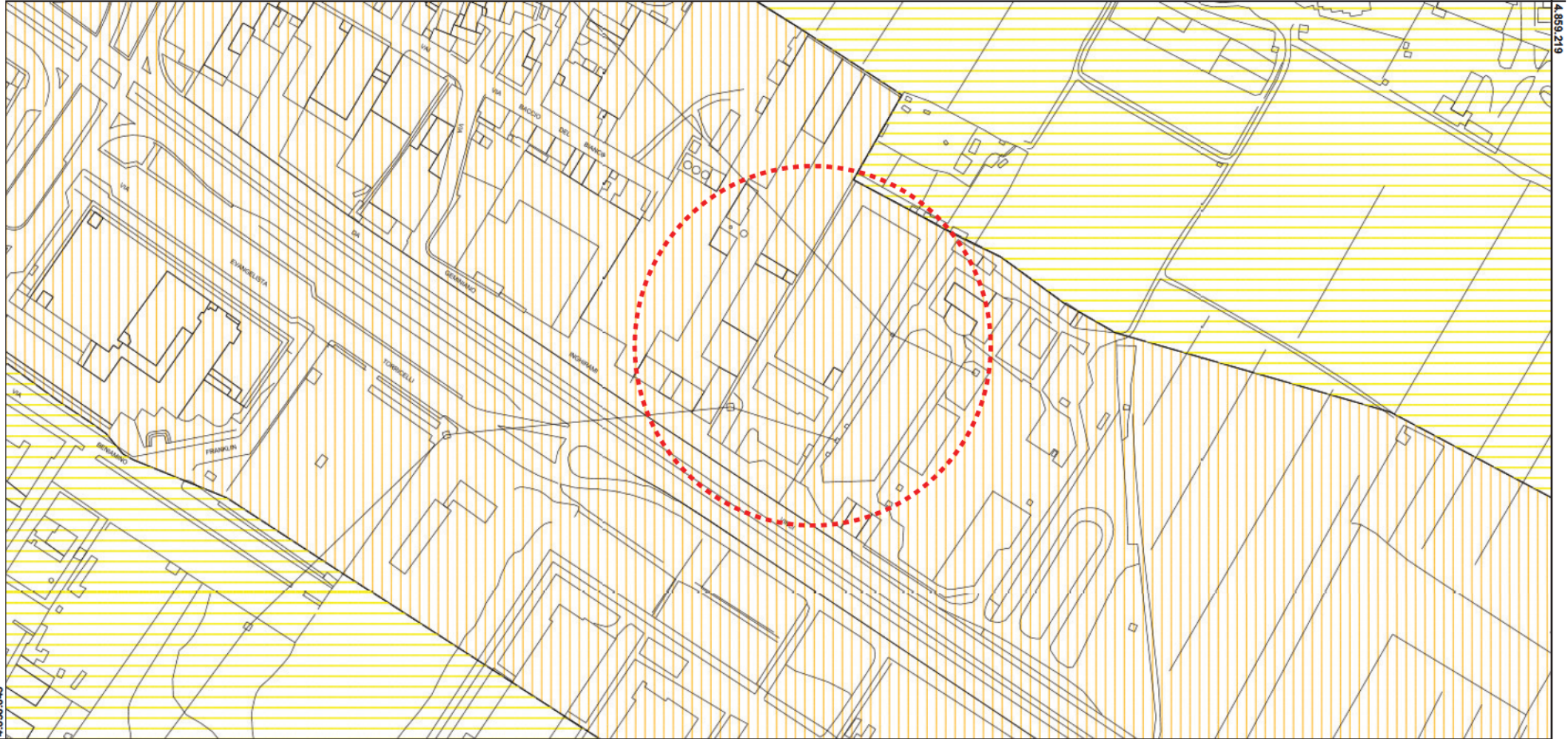


Regolamento Urbanistico del Comune di Prato

Scala 1 : 2.000

1.669.146

4.859.219



4.858.845

1.668.363

EPSG:3003

Classificazione acustica



