



PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DI PRATILIA



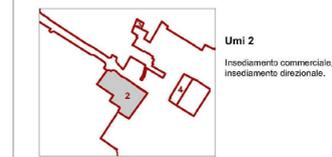
COMMITTENTE	ESSELUNGA S.p.a.	Via Tavero, 3 50019 Sesto Fiorentino(FI) P.I. 0491630159
PROGETTO PIANO DI RECUPERO	Arch. Paolo Bartolini	Via Lorenzo il Magnifico 72, Firenze Tel. +3955482729 e-mail: studio@paolobartolini.191.it C.F.: BRTPLA450138251M
PROGETTO EDIFICIO DIREZIONALE	Arch. Fabio Nonis	
PROGETTO EDIFICIO COMMERCIALE	Arch. Sergio Beccarelli	Polireo S.r.l.
OGGETTO	ESTRATTO DA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVA ALL'ASSETTO URBANISTICO DEL VIALE LEONARDO DA VINCI	
TAVOLA N°	INQUADRAMENTO URBANISTICO	
2.1*	Prog. n°	Scala
	0903	1:1000
	File	Data
	0903 PRATILIAPrIntegrazione/ Tavola 2.1* Inquadramento urbanistico.dwg	Novembre 2010



ESTRATTO DA R.U. adottato scala 1:1000 (variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n°35 del 7.04.2009) VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVA ALL'ASSETTO URBANISTICO DEL VIALE LEONARDO DA VINCI. PROGETTO NORMA 11.2. INDIVIDUAZIONE DELLA UMI 2

Comune di Prato Variante al Regolamento Urbanistico relativo all'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzazione del polo espositivo multifunzionale Progetto Norma 11.2

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



DESCRIZIONE La Umi 2 è posta immediatamente a sud rispetto al viale Leonardo da Vinci ed è delimitata ad ovest dalla via Fiorentina e a sud da via Beniamino Franklin. Sull'area è presente il complesso edilizio di Prati, il grande centro nato intorno agli anni '70 e caratterizzato dalla presenza di diverse funzioni, commerciali, ricettive, ricreative, sportive. Attualmente tutta l'area è in stato di abbandono e di accentratissimo degrado.

FINALITA' Per l'area di Prati è previsto il rinnovo urbanistico del complesso da destinarsi a nuove attività commerciali e direzionali da attuarsi mediante una complessiva trasformazione architettonica. E' prevista la completa demolizione del complesso esistente e la costruzione di una nuova struttura capace di dialogare con gli altri servizi ed attrezzature poste sulla Decassata e con i quartieri residenziali circostanti.

SUPERFICIE TERRITORIALE La superficie territoriale totale della Umi 2 è di 32.201 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Gli interventi previsti nella Umi 2 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp commerciale (grande distribuzione) 14.500 mq
- Slp direzionale 9.000 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento	Slp da recuperare	Slp da demolire
UMI 2	Prati	14.500	9.000	23.500
TOTALE				73.863

All'interno della Umi 2 si richiede venga realizzata una minima di standard urbanistici per un totale di 8.000 mq tra aree verdi e parcheggi. Secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico, le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici e a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cesione.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento, relazionandosi con l'edificio esistente.

ESTRATTO DA R.U. adottato scala 1:1000 (variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n°35 del 7.04.2009) VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVA ALL'ASSETTO URBANISTICO DEL VIALE LEONARDO DA VINCI. PROGETTO NORMA 11.2. INDIVIDUAZIONE DELLA UMI 2

- L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:
- il tipo di intervento previsto per questa Umi è la ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante demolizione del complesso esistente e costruzione di nuovi edifici;
 - la realizzazione di un centro commerciale di grande distribuzione sul sedime del vecchio parcheggio di Prati. Si prevedono altezze massime ammissibili fino a 18 metri;
 - la realizzazione di un secondo edificio con funzioni di tipo terziario direzionale che andrà a sostituirsi al vecchio centro commerciale ma in posizione molto arretrata per permettere di liberare quasi completamente l'angolo in prossimità della rotonda sul Viale Leonardo da Vinci. Per tale edificio si considerano ammissibili altezze fino a 60 m.
 - i parcheggi privati sono previsti nell'intervento e verranno definite in fase di piano attuativo idonee soluzioni per la relativa viabilità di accesso;
 - saranno previsti adeguati spazi pubblici quali piazze ed aree verdi;
 - per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'altezza K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di accesso.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 2 sono:

UMI	Comparto	Diritti edificatori riconosciuti dalla progettazione	Requisiti di trasformazione	Totale
UMI 2	Prati	14.500	9.000	23.500
TOTALE				73.863

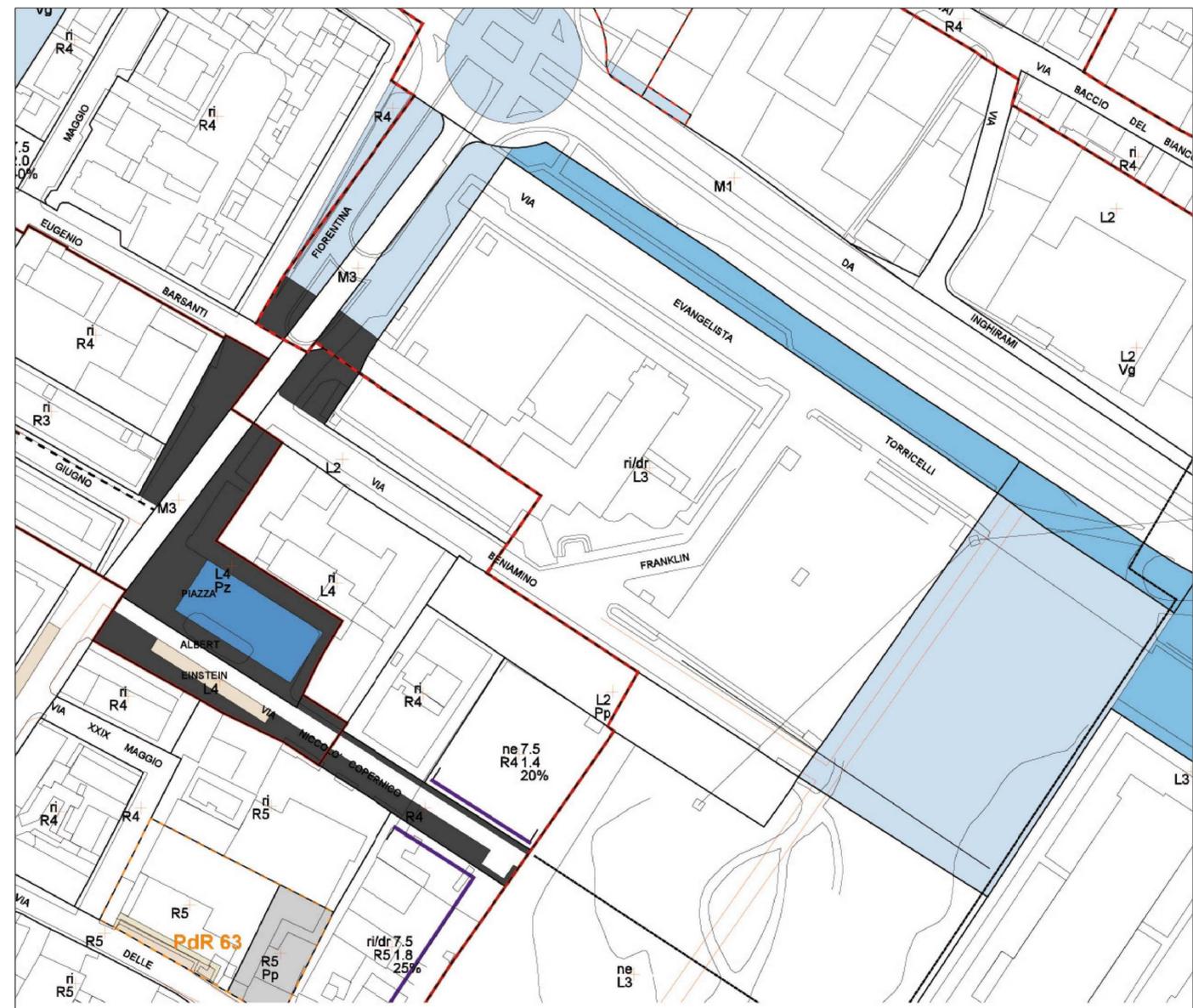
Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:
Slp commerciale = Slp residenziale x 1,3
Slp commerciale di media e grande distribuzione = Slp residenziale x 1,4
Slp direzionale = Slp residenziale x 1,7
Slp ricettivo = Slp residenziale x 2,0
Slp artigianale = Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di circa 1.100 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo.

Area Prati Umi 2



ESTRATTO DA R.U. adottato scala 1:1000 (variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n°35 del 7.04.2009) VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELATIVA ALL'ASSETTO URBANISTICO DEL VIALE LEONARDO DA VINCI

- Tipi di intervento**
- rc restauro
 - rc risanamento conservativo
 - ri ristrutturazione
 - ri/dr ristrutturazione - demolizione con ricostruzione
 - ne nuova edificazione
 - dr demolizione e ricostruzione
 - d demolizione
- Altezza, indice fondiario, rapporto di copertura**
- | | | |
|---------------|-----|--------------------------|
| ne intervento | 7,5 | H altezza massima |
| | 2,5 | Indice if mc/mq |
| | 20% | Rc rapporto di copertura |
- Progetto di suolo**
- riferimento all'abaco delle sezioni stradali
 - boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali
 - arbusteti, cespuglieti
 - impianto arboreo a sesto regolare
 - impianto arboreo a sesto regolare terrazzato
 - filari
 - siepi
 - prati
 - prati arborati
 - aree pavimentate
 - aree pavimentate alberate

- Arete di trasformazione**
- - progetto norma
 - schema direttore
- Sistemi e subsistemi**
- L1 il centro antico
 - L2 i luoghi centrali alla scala urbana
 - L3 le attrezzature urbane
- Arete di uso pubblico verdi (V)**
- Pp parcheggi a raso
 - Ps impianti sportivi scoperti
 - Pz piazze ed aree pavimentate
- Arete di interesse storico (V)**
- Vg giardini
 - Vp parchi
 - Vp 1 parchi olivetati
 - Vp 2 parchi bosco
 - Vp 3 parchi e giardini storici
 - Vp 4 parchi agricoli
- Altre indicazioni**
- edifici ed aree di rilevante valore (categoria A/B)
 - - aree da sottoporre a piano attuativo
 - - aree sottoposte a piani attuativi vigenti
 - viabilità all'interno di piani attuativi vigenti

ESTRATTO DA R.U. adottato scala 1:1000 (variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n°35 del 7.04.2009) LEGENDA