



COMUNE DI PRATO

"CENTRO COMMERCIALE LEONARDO DA VINCI"

PROGETTO DI VARIANTE
 AL PIANO DI RECUPERO N°252
 PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE
 DA DIREZIONALE A RICETTIVO DELL'UMI A

COMMITTENTE:
ESSELUNGA s.p.a.
VIA TEVERE S. 8009 BASTO FIORENTINO (FI)



VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO n°252

descrizione	tavola n°
Piano di Recupero Convenzionato	1*
scala	data
1:1000	Settembre 2013
progetto architettonico arch. PAOLO BARTOLINI via Lorenzo il Magnifico 72-50137 Firenze tel. 055.652270 - e-mail: studio@esesselunga.it	opera affidata ing. MARCO PASSALEVA
coordinatore della sicurezza geom. MARCO MARCHETTI	idragmi geologica geologo ROBERTA GIORGI
impianti meccanici ing. MARIO FASCETTI e ing. MATTEO FASCETTI	validazione impatto acustico ing. J. MATTEO RAFFAELLI
impianti elettrici ing. GIAMPIERO MANCINI e ing. GIANMARIO MAGNIFICO	

DATI RELATIVI AL PIANO DI RECUPERO N. 252

STANDARD DA REPERIRE
 dotazioni di aree a standard richieste R.U. > 8.000 mq
 50% da reperire nell'area - 50% monetizzabile

DM 1444/68 superficie verde e spazi pedonali:
S.L.P. Commerciale = 14.499,87 mq x 80 / 100 = 11.599,90 mq
S.L.P. Direzionale = 8.511,44 mq x 80 / 100 = 6.809,15 mq
Totale = 18.409,05 mq

18.409,05/ 2 = 9.204,53mq da reperire nell'area

VERIFICA

- Piazze e spazi pedonali 7.336,78 mq
 - Verde pensile 1.288,37mq
 - Verde 3.237,37mq
 - Parcheggi 864,31mq
 - TOTALE 12.726,83 mq**
- mq 8.625,15
mq 4.101,68

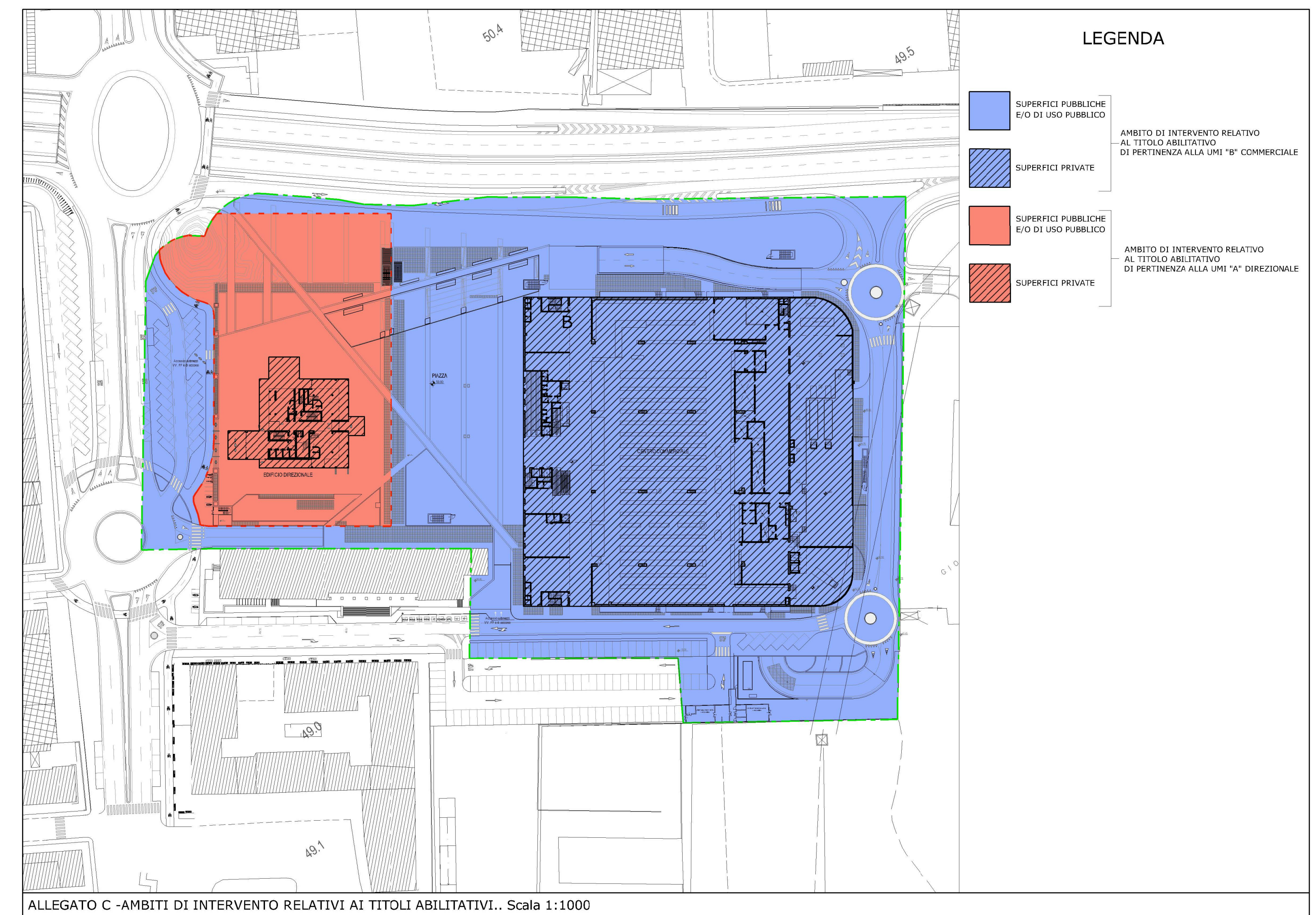
Superficie totale aree a standards di progetto **12.726,83 mq > 9.204,53 mq**

AREE PUBBLICHE (STANDARD) DA CEDERE

Area verde di Via Ferraris **5.906,00 mq**
 (Ex art. 32 NTA comma 4) 18.409,05 mq x 25% = **4.602,26 mq**
 verde e parcheggi **4.101,68 mq**
Totale aree a standard 14.609,94 mq

AREE DA MONETIZZARE

18.409,05 mq - 14.609,94 mq = **3.799,11 mq**

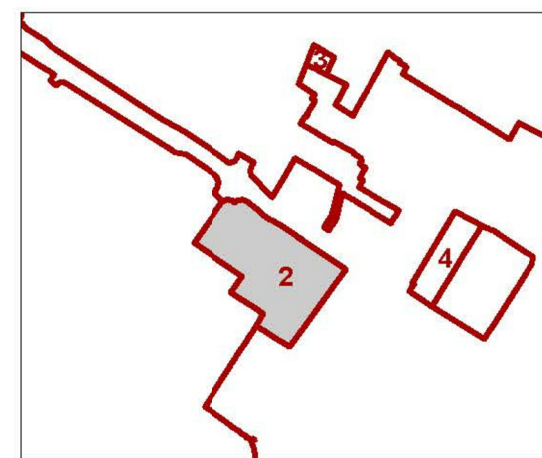


Comune di Prato

Variante al Regolamento Urbanistico

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

Progetto Norma 11.2



Umi 2
 insediamento commerciale,
 insediamento direzionale.

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 Pratilia, il grande centro nato intorno agli anni '70 e caratterizzato dalla compresenza di diverse funzioni, commerciali, ricettive, ricreative, sportive. Attualmente tutta l'area è in stato di abbandono e di accentuato degrado.

FINALITA'

Per l'area di Pratilia 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 Declassata 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						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	espositivo	artigianale		
UMI 2	Pratilia	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
		14.500	9.000					23.500	73.563

All'interno della Umi 2 si richiede venga realizzata una quantità 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 marcata cessione.

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'edificato esistente.

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 Pratilia. 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'interrato 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'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 2 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
UMI 2	Pratilia	mq	mq	mq
		10.811	0	10.811

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 commerciale di media e grande distribuzione = Slp direzionale = Slp ricettivo = Slp artigianale =
- Slp residenziale x 1,4
- Slp commerciale x 1,3
- Slp residenziale x 1,4
- Slp residenziale x 1,7
- 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 2 si attueranno tramite Piano attuativo.

