COMUNE DI PRATO

CONSORZIO MACROLOTTO 2 di PRATO

MACROLOTTO INDUSTRIALE 2

P.G.O.C.

PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI

CONSORZIO MACROLOTTO INDUSTRIALE N°2 DI PRATO

Via Valentini n. 14 - 59100 - Prato (PO)
Tel. Segreteria: 0574 / 455215 - Fax: 0574 / 455213
P.Iva 01598790974
e-mail: macrolotto2@macrolotto2.com Pec: macrolotto2@pec.vapenet.it

Il consiglio di amministrazione del Consorzio Macrolotto n.2 di Prato

Presidente: ***Sig. Franco Ciampolini***
Vice Presidente: ***Sig. Roberto Rosati***

Progetto: ***Prof. Arch. Mario Preti***

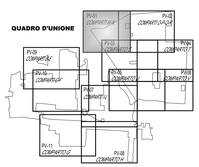
Variante: ***Dott. Ing. Patrizio Puggelli***
Studio Tecnico Ediliprogetti s.r.l. - Società di Ingegneria

STANDARDS DEI COMPARTI

Variante Comparto "M-N" - U.M.I. 46

AGGIORNAMENTI	DATA	TAVOLA
	AGG. 09/10/2018 24/07/2020	**PV 01-11**
	SCALA 1:1000	**01-01**

QUADRO D'UNIONE



NOTA BENE:
Le misure degli edifici sono di progetto. In sede di concessione edilizia e' consentita una tolleranza delle misure di lunghezza e di larghezza pari al 5%, al fine del posizionamento dell'edificio. La superficie puo' raggiungere il valore massimo di cui alla tavola 1 (SUPERFICI FONDIARIE) della variante organica alla lottizzazione.

SITUAZIONE URBANISTICA DI PGOC
APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C n° 44 del 31/05/2018

PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO "M"

Sup. Fondiaria	61.144
Sup. Verde 10%	6.114

VALORI COMPARTO "M"

VALORI DI PROGETTO UMI 52 - UMI 53

	superfici	altezza convenzionale	volume urbanistico
Sup. Coperta produttivo	6.157 mq		
Sup. Coperta Uffici del Produttivo	923,55 mq	3,20	2.955 mc
Sup. Coperta solo Produttivo	5.233,45 mq	3,50	18.317 mc
Volume convenz. Prod. + Uff.			21.272 mc

VALORI DI PROGETTO UMI 46

	superfici	altezza convenzionale	volume urbanistico
Volume Totale urban. comm. dir.			52.779 mc
Sup. Coperta Commerciale	7.350 mq	3,20	23.520 mc
Volume Direzionale			29.259 mc

VALORI DI PROGETTO UMI 51 - COMMERCIALE / DIREZIONALE P*

	superfici	altezza convenzionale	volume urbanistico
Sup. Coperta artigianale/industriale			
Piano Terra Magazzino	8.724 mq	3,50	30.534 mc
Piano Primo Magazzino	750 mq	3,50	2.625 mc
Piano Primo Uffici	1.554 mq	3,20	4.973 mc
Totale	***11.028 mq***		***38.132 mc***

Totale Volume Comm. P*		33.159 mc
Totale Volume Direz. P*		4.973 mc
	Totale	***38.132 mc***

Superficie Coperta
traferita dal Comparto "M" al Comparto "S"
Superficie Coperta Residua - Comparto "M" UMI 51 / UMI 46

	Superficie Coperta (s.c.)	
	Lotti 50-51-54 UMI 51 - Comparto "M"	Lotti 40-95 UMI 40 - Comparto "S"
	15.615,05 mq	8.438,00 mq
P.d.L. vigente - Tav. 1 (mq)	***Totale complessivo previsto nel Pdl - PGOC Comparto "M" - UMI 51 + Comparto "S" - UMI 40 = 24.053,05 mq***	
VARIANTE ex art. 41 al P.d.c. PG n.107314/2017 - PE 1787/2017	s.t.c. realizzata 11.028 mq s.t.c. residua (decollo) equivalente alla sup. coperta = 4.587,05 mq (15.615,05 - 11.028)	/
Variante al P.G.O.C. Comparto "S" ***Tav. PV 01-16 / 02-13*** ***Tav. PV 01-11 / 01-03***	s.t.c. trasferita in decollo dal Comparto M, Lotti 50-51-54 = 2.511 mq s.t.c. / sup.cop. inutilizzata 4.587 - 2.511 = 2.076 mq di cui Sup. Cop. residua attribuita alla UMI 51 = 1.762 mq Sup. Cop. residua attribuita alla UMI 46 = 314 mq (7.350 - 7.036)	s.t.c. trasferita in atterraggio = 2.511 mq COMPARTO "S" UMI 40

SITUAZIONE URBANISTICA DI PGOC INVARIATA - COMPARTO "N"

PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO "N"

Sup. Fondiaria	46.915
Sup. Verde 10%	4.692

VALORI COMPARTO "N"

	superfici	altezza convenzionale	volume urbanistico
Sup. Coperta Uffici e Produttivo	15.606 mq		
Sup. Coperta Uffici	2.341 mq	3,20	7.492 mc
Sup. Coperta Produttivo	13.265 mq	3,50	46.428 mc
Volume Totale Uffici e Produttivo			53.920 mc
Trasf. Volume Comm. e Dir.	3.914 mq	3,20	12.525 mc

Calcolo Parcheggi	superfici / volumi	parametri convenzionali	Superficie Parcheggio
Parcheggi Prod. + Uff.	53.920 mc	10 mq/mc	5.392 mq
Sup. Parcheggi Direzionale	12.525 mq	12mq / 100mc	1.503 mq
Sup. Parcheggi Totale			6.895 mq

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO

	VALORI DI PIANO		VALORI DI PROGETTO	VALORI DI VARIANTE	
		NP01	1.275,00 mq	1.917,46 mq	
		NP02	3.492,00 mq	3.492,07 mq	
Totale Parcheggi Produttivo	***5.392,00 mq***		***4.767,00 mq***	***5.409,53 mq***	*Verificato*
Totale Parcheggi Commerciale	***1.503,00 mq***	NP03	***1.503,00 mq***	***1.552,61 mq***	*Verificato*

Nota:
L'individazione delle superfici a parcheggio è quantitativa e non prescrittiva per la localizzazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VERDE

	VALORI DI PIANO		VALORI DI PROGETTO	VALORI DI VARIANTE	
		NV01	185,00 mq	136,03 mq	
		NV02	128,00 mq	93,57 mq	
		NV03	149,00 mq	171,33 mq	
		NV04	4.711,00 mq	5429,77 mq	
Totale Verde	***4.692,00 mq***		***5.173,00mq***	***5.830,70mq***	*Verificato*

VARIAZIONE URBANISTICA DI PGOC UMI 46 - LOTTO 46 e LOTTO 50
APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C n° 5 del 31/01/2019

CALCOLO DELLA SUPERFICIE IN ATTERRAGGIO NELLA UMI 46
(a partire dalle superfici residue in decollo dalla UMI 51)

Sup. Fond.= Sup. Coperta Residua attribuita alla UMI 51 / R.C.
1.762 mq / 0,50 = 3.524 mq

Sup. Coperta Comm. = Sup. Fond. x R.C
3.524 mq x 0,40 = 1.409,60 mq = ***1.410 mq***

Volume = Sup. Coperta x 3,20
1.410 mq x 3,20 = ***4.512mc***

VARIAZIONE DEI VALORI DI PROGETTO DELLA UMI 46

Sup. Coperta UMI 46
1.410 mq *(dalla UMI 51 - Lotto 50)* + 7.350 mq *(UMI 46 - Lotto 50)* = ***8.760 mq***

Volume Commerciale all'ingrosso di Progetto
7.150 mq (P.T.) + 1.750 (P. Soppalco) = 8.900 mq x 3,20 = ***28.480 mc***

Sup. Coperta Terziario
8.760 mq - 7.150 mq = ***1.610 mq (dest. Terziario)***

Volume Totale Edificabile UMI 46
52.779 mc + 4.512 mc (1.410 x 3,20) = ***57.291 mc***

Volume massimo a destinazione Terziario Edificabile
57.291 mc - 28.480 mc = ***28.811 mc***

Superficie Lorda Complessiva a destinazione Terziario Edificabile
28.811 mc / 3,20 = ***9.003,44 mq***

Superficie Coperta (S.C.) - Supeficie Lorda Complessiva (S.L.C.)

	Sup. Coperta	Piano Soppalco	TOTALE S.L.C.
Commerciale all'ingrosso	7.150 mq	1.750 mq	***8.900 mq***
Terziario	1.610 mq	/	***9.003,44 mq***
TOTALE:	8.760 mq		***17.903,44 mq***

VERIFICA ex. ART 32 - NTA del Regolamento Urbanistico
VERIFICA DEI PARCHEGGI - DM 1444 del 02 Aprile 1968
ART 4 - NTA VARIANTE ORGANICA DELLA LOTTIZZAZIONE testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017
ART 4 - NTA PGOC testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PER COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITO MATERIALI

Standards Pubblici ≥ 15mq / 100mq di Sf
ASSOLTI DALLA LOTTIZZAZIONE

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PER ATTIVITA' TERZIARIE

Parcheggi Pubblici ≥ 40mq / 100mq di Slp (Sup. Lorda Pav. *)
9.003,44 x 0,90 x 0,40 = 3.241,24mq

* Sup. Lorda Pavimentata = Sup. Lorda Complessiva x 90%

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO

UMI 46	SUPERF. NECESSARIA	Destinazione Parcheggi		SUPERF. DI PROGETTO	
Parcheggio Pubblico	***3.241,24 mq***	(**)	MP04	3.266,67 mq	*Verificato*

(**) Aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali da cedere all' Amministrazione Comunale all'atto del PdC

VERIFICA L. 122/89

Parcheggi Privati
Volume Totale Edificabile x 0,10 (1mq/10mc)
57.291 x 0,10 = ***5.729,10 mq***

(MP05 + MP06)
1.515,94 mq + 3.428,80 mq = ***4.944,74 mq***

Valori di legge richiesti: ***5.729,10 mq***

Parcheggio Interrato Minimo da prevedere per l'edificio terziario: ***784,36 mq*** (5.729,10 - 4.944,74)

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO

UMI 46	SUPERF. NECESSARIA	Destinazione Parcheggi		SUPERF. DI PROGETTO	
Parcheggio Esclusivo Commerciale all'ingrosso			MP05	1.515,94 mq	
Parcheggio Privato		(*)	MP06	3.428,80 mq	+ 800 mq *Interrato* *Superficie minima da realizzare*
Totale	***5.729,10 mq***			***5.744,74 mq***	*Verificato*

(*) I parcheggi privati della L. 122/89 si ritrovano in superficie e/o in sotterraneo al momento della richiesta di PdC.

(***) La superficie destinata a parcheggio di relazione per esercizi commerciali (ex DGPR 15/R/2009) sarà individuata in sede di richiesta di PdC.

CALCOLO E VERIFICA DELLE SUPERFICI A VERDE DI COMPARTO

	VALORI DI PIANO		VALORI DI PROGETTO	
		MV01	647,95 mq	
		MV02	949,57 mq	
		MV04	1.033,78 mq	
		MV05	1.072,30 mq	
		MV06	4.615,27 mq	
		MV07	456,92 mq	
Totale Verde	***6.114,00 mq***		***8.775,79 mq***	*Verificato*

SITUAZIONE URBANISTICA DI PGOC INVARIATA - COMPARTO "M"- UMI 51- 52 -53

VERIFICA DEGLI STANDARDS - PARCHEGGI PRIVATI UMI 51

Calcolo Parcheggi	superfici / volumi	parametri convenzionali	Superficie Parcheggio
Parcheggi Pertinenziali	38.132 mc	1mq / 10mc	***3.813 mq***

TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI COMPARTO "M" - UMI 51/52/53

Parcheggi UMI 51	3.813 mq
Parcheggi UMI 52/53	2.127 mq
	5.940 mq

VERIFICA DEGLI STANDARDS UMI 52/53

Calcolo Parcheggi		superfici / volumi	parametri convenzionali	Superficie Parcheggio
UMI 52-53	Parcheggi Prod. + Uff.	21.272 mc	10 mq/mc	***2.127 mq***
	Sup. Parcheggi Totale			***2.127 mq***

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO

UMI 51-52-53	VALORI DI PIANO	Destinazione Parcheggi		VALORI DI PROGETTO	
Totale Parcheggio Produttivo	***2.127,00 mq***		MP01	***2.353,01 mq***	*Verificato*
Parcheggio Pertinenziale		(*) (**)	MP02	3.414,15 mq	
Parcheggio Pertinenziale		(*)	MP03	542,00 mq	
Totale Parcheggi	***5.940,00 mq***			***6.309,16 mq***	*Verificato*

(**) Aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali da cedere all' Amministrazione Comunale all'atto del PdC

(*) I parcheggi privati della L. 122/89 si ritrovano in superficie e/o in sotterraneo al momento della richiesta di PdC.

VARIAZIONE URBANISTICA DI PGOC UMI 46 - LOTTO 46 e LOTTO 50

CALCOLO DELLA SUPERFICIE IN ATTERRAGGIO NELLA UMI 46
(a partire dalle superfici residue in decollo dalla UMI 51)

Sup. Fond.= Sup. Coperta Residua attribuita alla UMI 51 / R.C.
1.762 mq / 0,50 = 3.524 mq

Sup. Coperta Comm. = Sup. Fond. x R.C
3.524 mq x 0,40 = 1.409,60 mq = ***1.410 mq***

Volume = Sup. Coperta x 3,20
1.410 mq x 3,20 = ***4.512mc***

VARIAZIONE DEI VALORI DI PROGETTO DELLA UMI 46

Sup. Coperta UMI 46
1.410 mq *(dalla UMI 51 - Lotto 50)* + 7.350 mq *(UMI 46 - Lotto 50)* = ***8.760 mq***

Volume Commerciale all'ingrosso di Progetto
7.120 mq (P.T.) + 2.180 (P. Soppalco) = 9.300 mq x 3,20 = ***29.760 mc***

Sup. Coperta Terziario
8.760 mq - 7.150 mq = ***1.610 mq (dest. Terziario)***

Volume Totale Edificabile UMI 46
52.779 mc + 4.512 mc (1.410 x 3,20) = ***57.291 mc***

Volume massimo a destinazione Terziario Edificabile
57.291 mc - 29.760 mc = ***27.531 mc***

Superficie Lorda Complessiva a destinazione Terziario Edificabile
27.531 mc / 3,20 = ***8.603,44 mq***

Superficie Coperta (S.C.) - Supeficie Lorda Complessiva (S.L.C.)

	Sup. Coperta	Piano Soppalco	TOTALE S.L.C.
Commerciale all'ingrosso	7.120 mq	2.180 mq	***9.300 mq***
Terziario	1.610 mq	/	***8.603,44 mq***
TOTALE:	8.760 mq		***17.903,44 mq***

VERIFICA ex. ART 32 - NTA del Regolamento Urbanistico
VERIFICA DEI PARCHEGGI - DM 1444 del 02 Aprile 1968
ART 4 - NTA VARIANTE ORGANICA DELLA LOTTIZZAZIONE testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017
ART 4 - NTA PGOC testo approvato con DCC. n.58 del 26 Giugno 2017

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PER COMMERCIALE ALL'INGROSSO e DEPOSITO MATERIALI

Standards Pubblici ≥ 15mq / 100mq di Sf
ASSOLTI DALLA LOTTIZZAZIONE

SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO
PER ATTIVITA' TERZIARIE

Parcheggi Pubblici ≥ 40mq / 100mq di Slp (Sup. Lorda Pav. *)
8.603,44 x 0,90 x 0,40 = 3.097,24mq

* Sup. Lorda Pavimentata = Sup. Lorda Complessiva x 90%

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO

UMI 46	SUPERF. NECESSARIA	Destinazione Parcheggi		SUPERF. DI PROGETTO	
Parcheggio Pubblico	***3.097,24 mq***	(**)	MP04	3.266,67 mq	*Verificato*

(**) Aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali da cedere all' Amministrazione Comunale all'atto del PdC

VERIFICA L. 122/89

Parcheggi Privati
Volume Totale Edificabile x 0,10 (1mq/10mc)
57.291 x 0,10 = ***5.729,10 mq***

(MP05 + MP06)
1.515,94 mq + 3.428,80 mq = ***4.944,74 mq***

Valori di legge richiesti: ***5.729,10 mq***

Parcheggio Interrato Minimo da prevedere per l'edificio terziario: ***784,36 mq*** (5.729,10 - 4.944,74)

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO

UMI 46	SUPERF. NECESSARIA	Destinazione Parcheggi		SUPERF. DI PROGETTO	
Parcheggio Esclusivo Commerciale all'ingrosso			MP05	1.515,94 mq	
Parcheggio Privato		(*)	MP06	3.428,80 mq	+ 800 mq *Interrato* *Superficie minima da realizzare*
Totale	***5.729,10 mq***			***5.744,74 mq***	*Verificato*

(*) I parcheggi privati della L. 122/89 si ritrovano in superficie e/o in sotterraneo al momento della richiesta di PdC.

(***) La superficie destinata a parcheggio di relazione per esercizi commerciali (ex DGPR 15/R/2009) sarà individuata in sede di richiesta di PdC.

CALCOLO E VERIFICA DELLE SUPERFICI A VERDE DI COMPARTO ***(INVARIATO)***

	VALORI DI PIANO		VALORI DI PROGETTO	
		MV01	647,95 mq	
		MV02	949,57 mq	
		MV04	1.033,78 mq	
		MV05	1.072,30 mq	
		MV06	4.615,27 mq	
		MV07	456,92 mq	
Totale Verde	***6.114,00 mq***		***8.775,79 mq***	*Verificato*

SITUAZIONE URBANISTICA DI PGOC INVARIATA - COMPARTO "M"- UMI 51- 52 -53

VERIFICA DEGLI STANDARDS - PARCHEGGI PRIVATI UMI 51

Calcolo Parcheggi	superfici / volumi	parametri convenzionali	Superficie Parcheggio
Parcheggi Pertinenziali	38.132 mc	1mq / 10mc	***3.813 mq***

TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI COMPARTO "M" - UMI 51/52/53

Parcheggi UMI 51	3.813 mq
Parcheggi UMI 52/53	2.127 mq
	5.940 mq

VERIFICA DEGLI STANDARDS UMI 52/53

Calcolo Parcheggi		superfici / volumi	parametri convenzionali	Superficie Parcheggio
UMI 52-53	Parcheggi Prod. + Uff.	21.272 mc	10 mq/mc	***2.127 mq***
	Sup. Parcheggi Totale			***2.127 mq***

CALCOLO DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO

UMI 51-52-53	VALORI DI PIANO	Destinazione Parcheggi		VALORI DI PROGETTO	
Totale Parcheggio Produttivo	***2.127,00 mq***		MP01	***2.353,01 mq***	*Verificato*
Parcheggio Pertinenziale		(*) (**)	MP02	3.414,15 mq	
Parcheggio Pertinenziale		(*)	MP03	542,00 mq	
Totale Parcheggi	***5.940,00 mq***			***6.309,16 mq***	*Verificato*

(**) Aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali da cedere all' Amministrazione Comunale all'atto del PdC

(*) I parcheggi privati della L. 122/89 si ritrovano in superficie e/o in sotterraneo al momento della richiesta di PdC.

LEGENDA

CONFINE MACROLOTTO N.2	C COMPARTI
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	SPAZI PUBBLICI
PRODUTTIVO	PARCHEGGI
EDIFICI ESISTENTI	VERDE DI COMPARTO