



COMUNE DI PRATO
CONSORZIO MACROLOTTO 2 DI PRATO

Lottizzazione “Macrolotto Industriale n. 2 di Prato”

VARIANTE AL PIANO GENERALE ORGANICO DEI COMPARTI

Comparto U – UMI 43b / Comparto U – UMI 67

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Progetto PGOC : Prof. Arch. Mario Preti

Progetto di variante : Ing. Patrizio Puggelli – Studio Tecnico Edilprogetti SRL

Il C. di A. del Consorzio Macrolotto 2

Presidente : **Franco Ciampolini**

Vicepresidente : **Roberto Rosati**

Prato 03 Giugno 2021

La variante è stata redatta a seguito della richiesta pervenuta al Consorzio dai proprietari della UMI 43b Comparto "U" nonché proprietari di quota delle superfici rimaste inutilizzate nell'intervento relativo alla edificazione della UMI 67 Comparto U.

Il progetto propone la "migrazione" nel lotto 43b-Comparto "U" di una parte della residua superficie inutilizzata nei lotti 41-45-67-103 - UMI 67 dello stesso comparto avente la destinazione di commercio all'ingrosso.

La superficie prevista "in migrazione" deriva dalla UMI 67 e risulta parte della residua capacità così calcolata :

- Superficie utilizzata nel Comparto U UMI 67 (variante al PGOC approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 14/09/2017) = mq. 21.600
- Superficie utilizzata per trasferimento nel Comparto I lotto 63 (variante al PGOC approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2020) = mq. 1.077
- Superficie utilizzata per realizzazione di soppalchi interni alla UMI 67 Comparto U (Nulla Osta MAC2 del 26/02/2019 e 05/02/2021) = mq. 74,00 + 89,42 = mq. 163,42

Totale superfici utilizzate risultanti alla data odierna = 21.600 + 1.077 + 163,42 = mq. 22.840,42

Considerata la superficie complessiva della UMI 67 pari a 92.841 mc. / 3,20 ml. = mq. 29.012,81 si ottiene la **superficie residua complessiva, relativa ai suddetti procedimenti edilizi/urbanistici , dei lotti 41-45-67-103 = 29.012,81 – 22.840,42 = mq. 6.172,39** della quale fino a mq. 3.076 può essere utilizzata come superficie coperta al piano terra (ottenuta come differenza tra la superficie coperta massima prevista per i lotti 41-45-67-103 = mq. 21.076 e la superficie coperta già utilizzata per la UMI 67 = mq. 18.000).

La variante proposta intende trasferire sul lotto 43b - UMI 43b, sempre del Comparto U, la superficie complessiva di mq. 2.155 destinata al commercio all'ingrosso della quale fino a mq. 962 di superficie coperta.

Ai fini della verifica degli standards pubblici si ricorda che a seguito della approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione con delibera di CC n. 58 del 26/06/2017, la verifica delle quantità delle superfici

destinate a standards pubblici, condotta in base a quanto prescritto dall'art. 4 delle NTA della lottizzazione e nel rispetto di quanto disposto dal DM 1444 del 02 Aprile 1968, la verifica ex. Art. 32-NTA del Regolamento Urbanistico (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 3 maggio 2001, pubblicata sul BURT n. 25 del 20 giugno 2001, aggiornato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 03/03/2016 BURT n. 12 del 23/03/2016), risulta assolta dalle originarie previsioni e verifiche del Piano di Lottizzazione.

Per quanto riguarda infine il censimento dei residui parametri urbanistici / edilizi che restano disponibili dopo il trasferimento alla UMI 43b abbiamo :

COMPARTO	LOTTO N.	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME URBANISTICO	NOTE
U	41	COMM./DIR.	14544,1	7272,05	23270	
	42	PRODUTTIVO	13254,7	6627,35		
	43A	PRODUTTIVO	12553,6	6276,8		CONCESSIONE EDILIZIA INTERVENTO DIRETTO
	43B	PRODUTTIVO	13464	6732		
	44	PRODUTTIVO	17069,5	8534,75		EDIFICATO
	45	COMM./DIR.	8205,8	4102	24617,4	
	67	COMM./DIR.	9474,2	4737,1	15158	
	103	COMM./DIR.	9931,71	4965	29795,1	

Estratto TAV. 1 PdL – Superfici Fondiarie

DESTINAZIONE UMI 67 COMMERCIALE ALL'INGROSSO	
PIANO TERRA COMMERCIALE ALL'INGROSSO	18000 mq
PIANO PRIMO COMMERCIALE ALL'INGROSSO	3600 mq
H max = 9.00ml	
H Virtuale = 3.20ml	
(18000mq+ 3600)x 3.20 = 69120 mc	

	PGOC	VARIANTE n.81/2017
Sup. cop. ammissibile	21076 mq	18000mq
Volume urbanistico	92841mc	69120mc

Comparto U UMI 67 volume / superfici

Pertanto , una volta approvata la variante in oggetto , risulteranno ancora utilizzabili le seguenti capacità edificatorie :

- **Superficie complessiva residua** = mq. $6.172,39 - 2.155 =$ **mq. 4.017,30** della quale fino a un massimo di $\text{mq. } 3.076 - \text{mq. } 962 = \text{mq. } 2.114$ può essere coperta e utilizzata al piano terra.
- **Volume residuo / capacità edificatoria residua disponibile** = mc. $92.841 - (22.840,20 + 2.155) \times 3,20 =$ **mc 12.856,30.**

A livello cartografico la variante interessa le seguenti tavole del P.G.O.C. :

- tavola "Comparto U" – UMI 43b serie PV 01-05 serie 01-11– scala 1:1000- Standards dei Comparti
- tavola "Comparto U" – UMI 43b serie PV 02-15 serie 01-16– scala 1:500- Stato modificato

Allegate alla presente relazione le nuove planimetrie di cui sopra delle quali si richiede l'approvazione.

Prato 03 Giugno 2021

Il Progettista

Dott. Ing. Patrizio Raffaello Puggelli



Firmato da:

PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO

codice fiscale PGGPRZ54S23G999L

num.serie: 32943469256948614666527792829322065358

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 23/04/2020 al 24/04/2023