

**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 01598790978

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 Edilprogetti s.r.l. - Società di Ingegneria**

**STANDARDS DEI COMPARTI**

Variante Comparto "U" - U.M.I. 43b - U.M.I. 67

AGGIORNAMENTI	DATA	TAVOLA
22/10/2021	03/06/2021	<b>PV 01-11</b>
	SCALA	<b>01-05</b>
	1:1000	

**PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO "U"**

SUPERFICIE FONDIARIA -	<b>68.875,00mq</b>
SUPERFICIE A VERDE (10%) -	<b>6.888,00mq</b>

**UMI 67**  
**COMMERCIALE ALL'INGROSSO - VERIFICHE**

U.M.I. 67 COMMERCIALE ALL'INGROSSO H massima = 9,00m		ALTEZZA CONVENZIONALE	VOLUME URBANISTICO
Piano Terra	18.000,00 mq	3,20 ml	<b>57.600 mc</b>
Piano Primo	3.600,00 mq	3,20 ml	<b>11.520 mc</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21.600 mq</b>	<b>TOTALE</b>	<b>69.120 mc</b>

**VERIFICA DEI PARCHEGGI - COMMERCIALE ALL'INGROSSO**

Parcheggio Richiesto per Piano Terra	(18.000,00 mq x 3,20 ml) x 1mq/10mc	<b>5.760,00 mq</b>
Parcheggio Richiesto per Piano Primo	(3.600,00 mq x 3,20 ml) x 1mq/10mc	<b>1.152,00 mq</b>
<b>SUP. TOTALE RICHIESTA</b>		<b>6.912,00 mq</b>

**VERIFICA EX.ART 27**  
 del PRG approvato con D.G.R. - Toscana n.3826 del 15.04.1985

**STANDARD PUBBLICI - COMMERCIALE ALL'INGROSSO**

Standard Pubblico Piano Terra = 18.000,00mq x 0,40 = 7.200,00 mq
Standard Pubblico Piano Primo = 3.600,00mq x 0,40 = 1.440,00 mq
<b>TOTALE STANDARDS RICHIESTI 8.640,00mq</b>

**UMI C - Regolamento Urbanistico del Comune di Prato**

8.640,00 x 0,50 = **4.320,00 mq** (Monetizzabile)  
 8.640,00 x 25% = **2.160,00 mq** (Minimo da cedere al Comune)  
 8.640,00 x 25% = **2.160,00 mq** (Spazio di relazione Privato ad uso Pubblico)

US1 = **3.207,14 mq** - Standard Ceduto > 2.160,00 mq (Verificato)  
 US2 = **4.320,00 mq** - Standard Monetizzato  
 US3 = **1.112,86 mq** - Standard Parcheggio Privato ad Uso Pubblico

**TOTALE 8.640 mq** (Verificato)

**VALORI DI PIANO - UMI 67 da P.D.L. (Tav. 01 - P.D.L.)**

LOTTE 41-45-67-103 - Comparto "U"  
 VOLUME MASSIMO = 92.841 mc  
 SUP. COPERTA MASSIMA = 21.079 mq  
 SUP. EDIFICABILE COMPLESSIVA SU PIU' PIANI:  
 92.841 mc / 3,20 = **29.102,81 mq**

**CALCOLO SUP. RESIDUA - COMPARTO "U"**  
**Lotti 41-45-67-103**

**SUP. UTILIZZATA NEL COMPARTO "U" - Umi 67**  
 (Delibera CC n°81 del 14/09/2017)  
**21.600 mq**

**SUP. UTILIZZATA PER TRASFERIMENTO - COMPARTO "I" - Lotto 63**  
 (Delibera CC n°72 del 10/12/2020)  
**1.077 mq**

**SUP. UTILIZZATA PER SOPPALCHI INTERNI - UMI 67 - COMPARTO "U"**  
 (N.O. del 26/02/2019 e 05/02/2021)  
**74,00 mq + 89,42 mq = 163,42 mq**

**TOTALE SUPERFICI UTILIZZATE**  
 21.600 mq + 1.077 mq + 163,42 mq = **22.840,42 mq**

**SUPERFICIE RESIDUA LOTTI 41-45-67-103 - COMPARTO "U"**

**Superficie Complessiva**  
 29.012,81 mq - 22.840,42 mq = **6.172,39 mq**

**di cui Superficie Residua Coperta**  
 21.076 mq - 18.000 mq = **3.076 mq**

**SUPERFICI TRASFERITI ALLA U.M.I. 43b - COMPARTO "U"**

**Superficie Complessiva**  
**2.155 mq** della quale **962 mq** Superficie Coperta

**SUPERFICIE RESIDUA LOTTI 41-45-67-103 - COMPARTO "U" - UMI 67**

**Superficie Complessiva**  
 6.172,39 mq - 2.155 mq = **4.017,30 mq**  
**della quale SUP. RESIDUA COPERTA**  
 3.076 mq - 962 mq = **2.114mq**

**UMI 42**  
**PRODUTTIVO - VERIFICHE**

UMI 42		ALTEZZA CONVENZIONALE	VOLUME URBANISTICO
Sup. coperta produttivo	6.622,00mq	3,20 ml	3.178,56 mc
Sup. coperta Uffici del produttivo	993,30 mq	3,20 ml	3.178,56 mc
Sup. coperta solo produttivo	5.627,70 mq	3,50 ml	19.696,95 mc
Volume Convenzionale Prod. + Uff.			22.875,51 mc

**VERIFICA DEI PARCHEGGI - PRODUTTIVO**

Parcheggio Richiesto (L.122/89)	22.875,51 mc x 1mq/10mc	<b>2.287,55 mq</b>
<b>SUP. TOTALE RICHIESTA</b>		<b>2.287,55 mq</b>

**UMI 43b**  
**Superficie Coperta Massima del Produttivo**  
**6.732,00 mq**

**Superficie Coperta Massima del Commerciale all'Ingresso\***  
**962,00 mq**

**TOTALE SUPERFICIE COPERTA MASSIMA UMI 43b**  
 6.732,00 mq + 962,00mq = **7.694,00mq**

**Superficie Coperta Uffici del Produttivo**  
 6.732,00 mq x 15% = **1.009,80mq**

**Superficie Commerciale all'Ingresso da distribuire oltre al Piano Terra**  
 2.155,00 mq - 962,00 mq = **1.193,00 mq**

**\* La superficie potrà essere distribuita tutta o in parte ai piani superiori.**

**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**

Standard Pubblico ≥ 15mq / 100mq di S.F.

**ASSOLTO DALLA LOTTIZZAZIONE**

**UMI 43b**  
**COMMERCIALE ALL'INGROSSO**

Su vari piani	2.155,00 mq	3,20 ml	6.896,00 mc
<b>TOTALE</b>			<b>6.896,00 mc</b>

**VERIFICA DEI PARCHEGGI - COMMERCIALE ALL'INGROSSO - NECESSARI**

Parcheggio Richiesto (L.122/89)	6.896,00 mc x 1mq/10mc	689,60 mq
<b>SUP. TOTALE RICHIESTA</b>		<b>689,60 mq</b>

**UMI 43b**  
**PRODUTTIVO - VERIFICHE**

UMI 43b		ALTEZZA CONVENZIONALE	VOLUME URBANISTICO
Sup. coperta produttivo	6.732,00mq	3,20 ml	3.231,36 mc
Sup. coperta Uffici del produttivo	1.009,80 mq	3,20 ml	3.231,36 mc
Sup. coperta solo produttivo	5.722,20 mq	3,50 ml	20.027,70 mc
Volume Convenzionale Prod. + Uff.			23.259,06 mc

**VERIFICA DEI PARCHEGGI - PRODUTTIVO**

Parcheggio Richiesto (L. 122/89)	23.259,06 mc x 1mq/10mc	<b>2.325,91 mq</b>
<b>SUP. TOTALE RICHIESTA</b>		<b>2.325,91 mq</b>

**TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI**  
**PRODUTTIVO + COMMERCIALE ALL'INGROSSO**  
 2.287,55 mq + 2.325,91 mq + 689,60 mq = **5.303,06 mq**

**CALCOLO DEGLI STANDARDS**  
**VERIFICA DELLA L. 122/89**

	VALORI DI PIANO		VALORI DI PROGETTO
UMI 67	(*) (**)	UP1.1	<b>4.268,35 mq</b>
UMI 67	(*) (**)	UP1.2	<b>1.810,82 mq</b>
UMI 67	(*) (**)	UP1.3	<b>621,71 mq</b>
UMI 67	(*) (**)	UP1.4	<b>691,45 mq</b>
<b>UMI 67</b>			<b>6.912,00 mq</b>
<b>Totale Parcheggi Commerciale All'Ingresso</b>			
	(*)	UP3	<b>616,00 mq</b>
	(*)	UP4	<b>1.115,78 mq</b>
	(*)	UP5	<b>884,60 mq</b>
	(*)	UP6	<b>709,76 mq</b>
	(*)	UP7	<b>1.088,93 mq</b>
	(*)	UP8	<b>778,92 mq</b>
sup. minima di parcheggi da costrure, interni o in copertura	(*)	UP9 - COP.	<b>115,00 mq</b>
<b>UMI 42-43b</b>			<b>5.303,06mq</b>
		UV1.1	<b>81,80 mq</b>
		UV1.2	<b>2.437,09 mq</b>
		UV1.3	<b>178,10 mq</b>
		UV1.4	<b>516,43 mq</b>
		UV2.1	<b>116,80 mq</b>
		UV3	<b>1.442,57 mq</b>
		UV4	<b>1.072,28 mq</b>
		UV5	<b>1.334,02 mq</b>
<b>Totale Verdi UMI 67</b>			<b>3.330,22 mq</b>
<b>Totale Verdi UMI 42 - 43b</b>			<b>3.848,87 mq</b>
<b>Totale Verde di Comparto</b>			<b>6.888,00 mq</b>
			<b>7.179,09 mq</b>

(\*) I Parcheggi pubblici della L. 122/89 si ritrovano in superficie, interni e/o copertura al momento della richiesta di concessione edilizia.  
 (\*\*) Aree di parcheggio di edifici commerciali e direzionali da cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della Concessione Edilizia.

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

Le strade interne di comparto da cedere all'amministrazione Comunale verranno cedute dopo essere state conteggiate fra gli Standards interni del Comparto.

**LEGENDA**

**C** COMPARTI

CONFINE MACROLOTTO N.2

COMMERCIALE ALL'INGROSSO

PRODUTTIVO

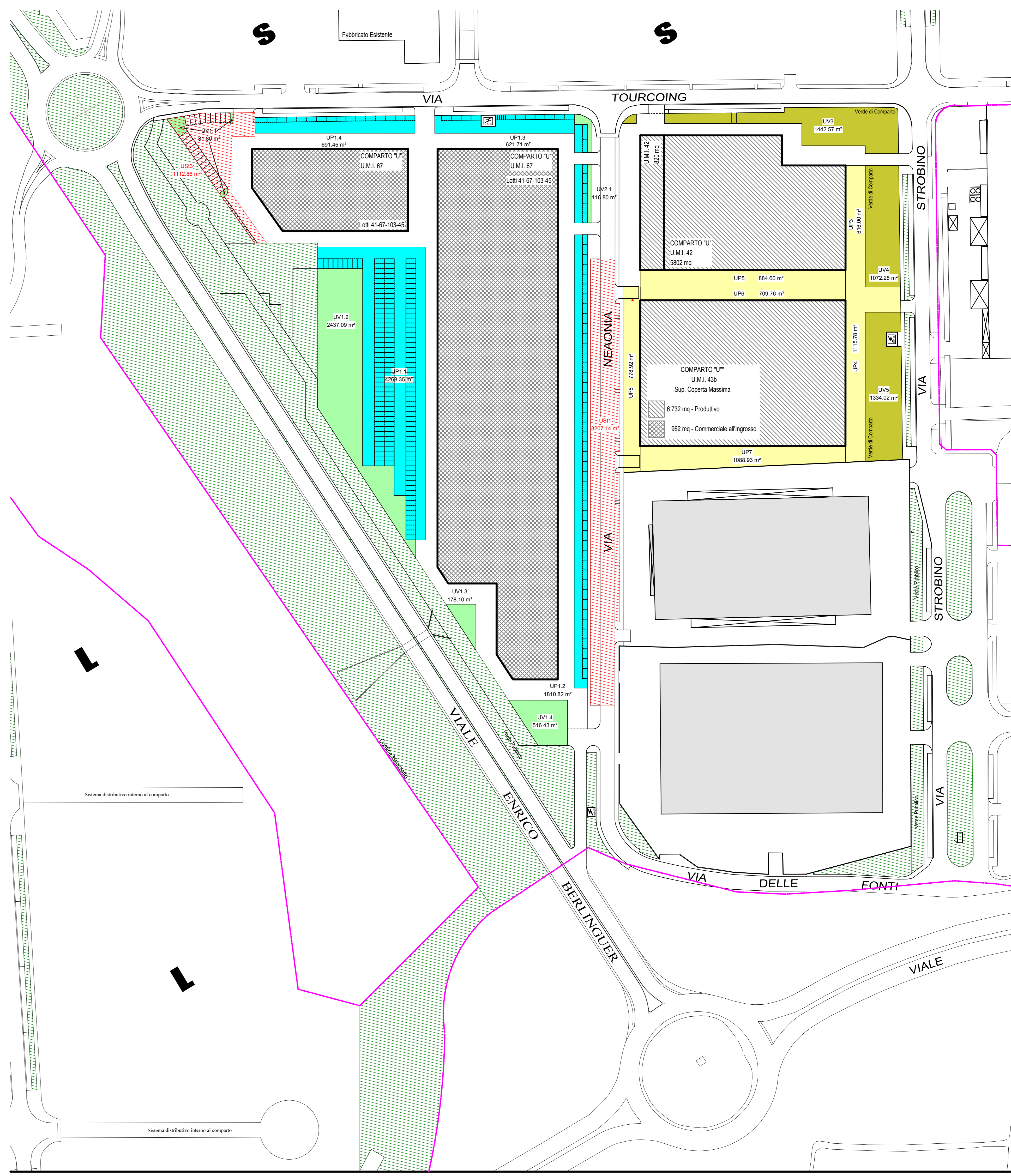
EDIFICI ESISTENTI

SPAZI PUBBLICI

PARCHEGGI

VERDE DI COMPARTO

STANDARDS



**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.

Firmato da:

**PUGGELLI PATRIZIO RAFFAELLO**

codice fiscale PGGPRZ54S23G999L

num.serie: 94270418887215009232032189871572611986

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

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