

COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo Area di Trasformazione AT2b-10,
via G. B. Vico - via Firenze.

RICHIEDENTE: PIDA S.P.A.

Via Salvador Allende 19/G1, 50127 Firenze

PROGETTO: Ing. Federico Mazzoni

Barili & Mazzoni
Associati

DICEMBRE 2022

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

PRATO - Via F.lli Giachetti n°28/3 - Tel. e Fax (0574) 606329/607677 - Cod. Fisc. e Part. Iva 01692350976

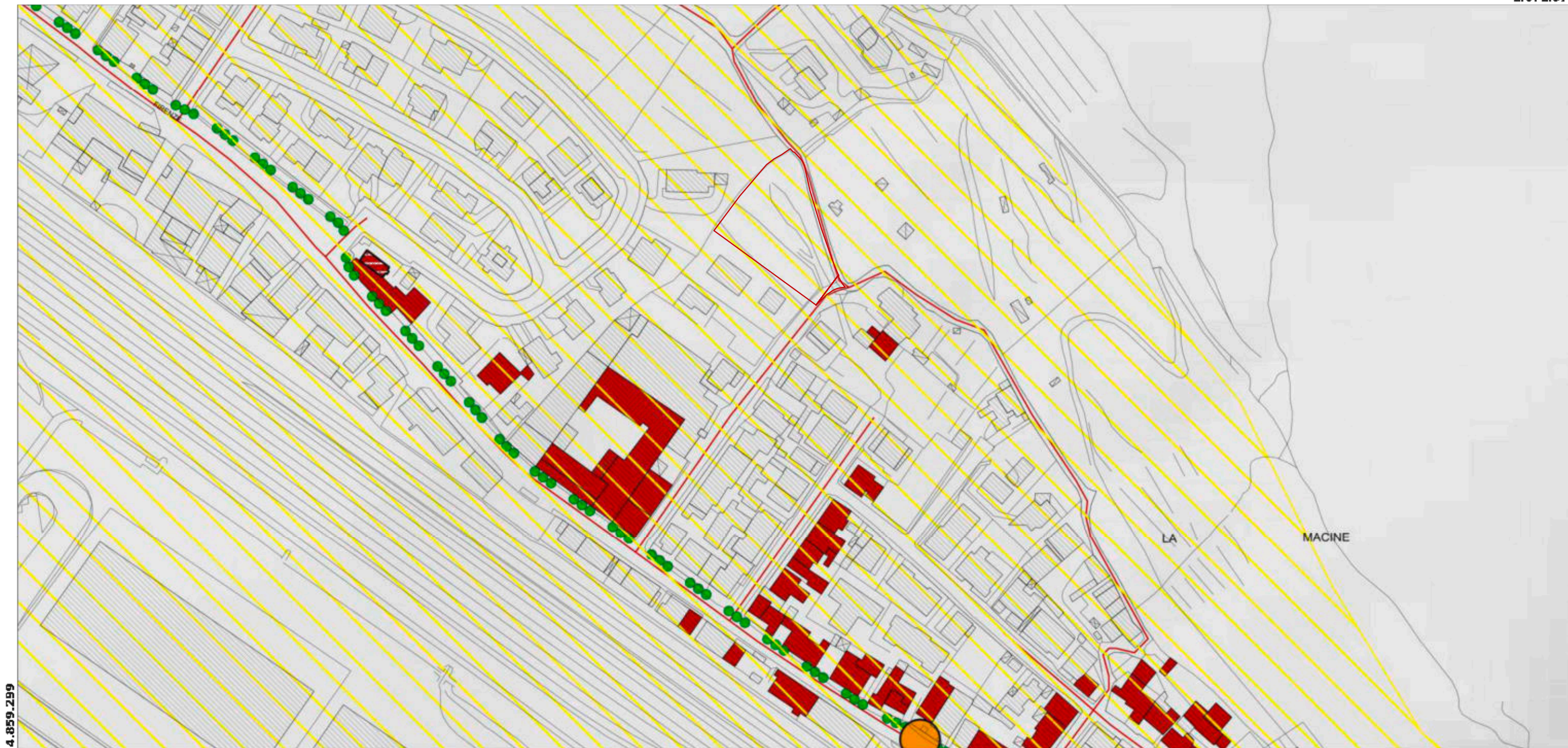
TAV.1 IG 01

Piano Strutturale

Scala 1 : 2.000

1.671.374

4.859.673



4.859.299

1.670.591

EPSG:3003

Tavola Es.3A Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa

□ IG 01.1.1

**Invarianti strutturali:
invarianza storico insediativa**
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 :2.000

1.672.196

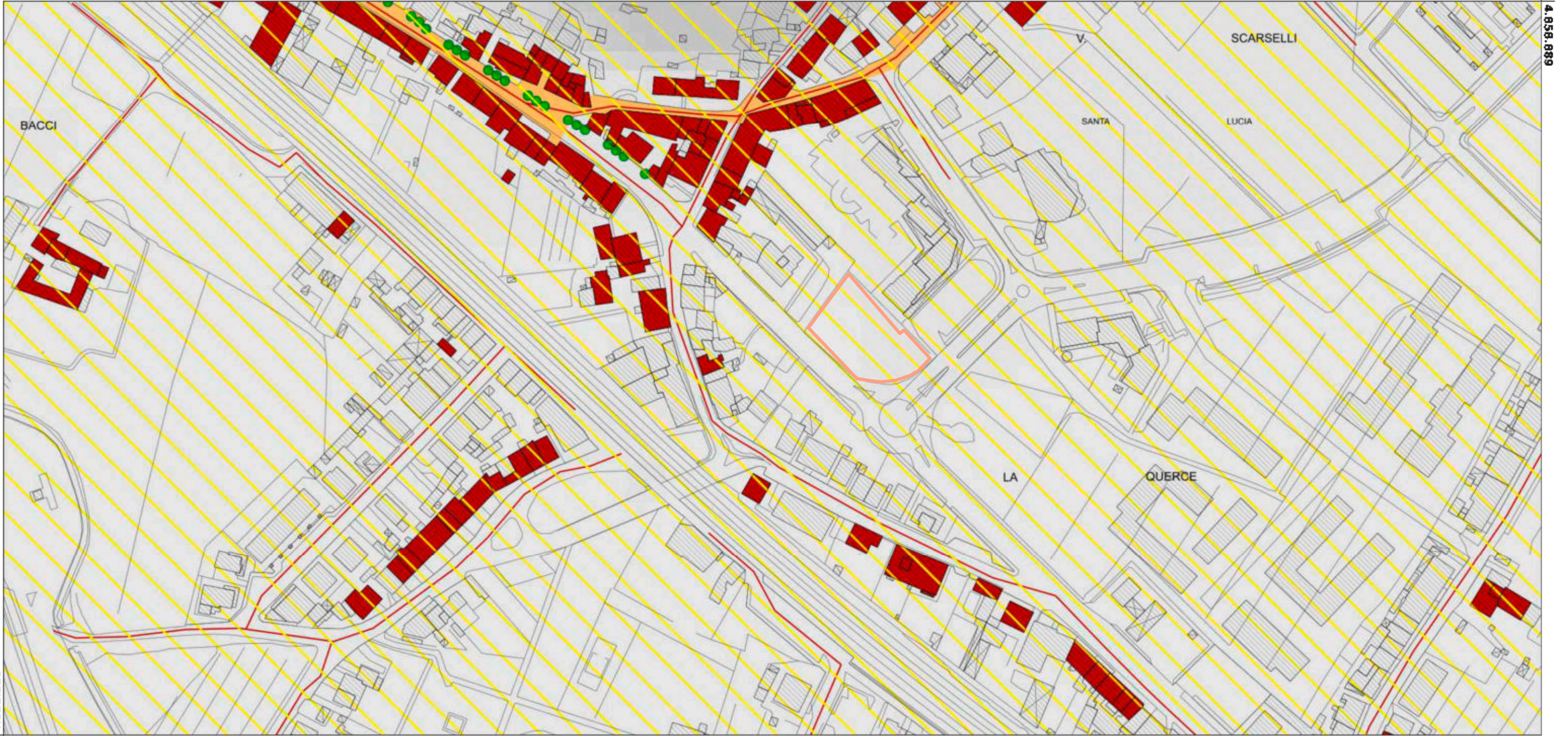


Tavola Es.3A Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa

IG 01.1.2

**Invarianti strutturali:
invarianza storico insediativa**
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1:2.000

1.671.295



Tavola Es.3B Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale

IG 01.2.1

Invarianti strutturali:
invarianza paesaggistico ambientale
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 :2.000

1.672.214

4.858.875



4.858.501

1.671.431

EPSG:3003

Tavola Es.3B Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale

IG 01.2.2

**Invarianti strutturali:
invarianza paesaggistico-ambientale**
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 :2.000

1.671.298



Tavola Es.3C Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati

□ IG 01.3.1

**Invarianti strutturali:
ambiti caratterizzati**
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 :2.000

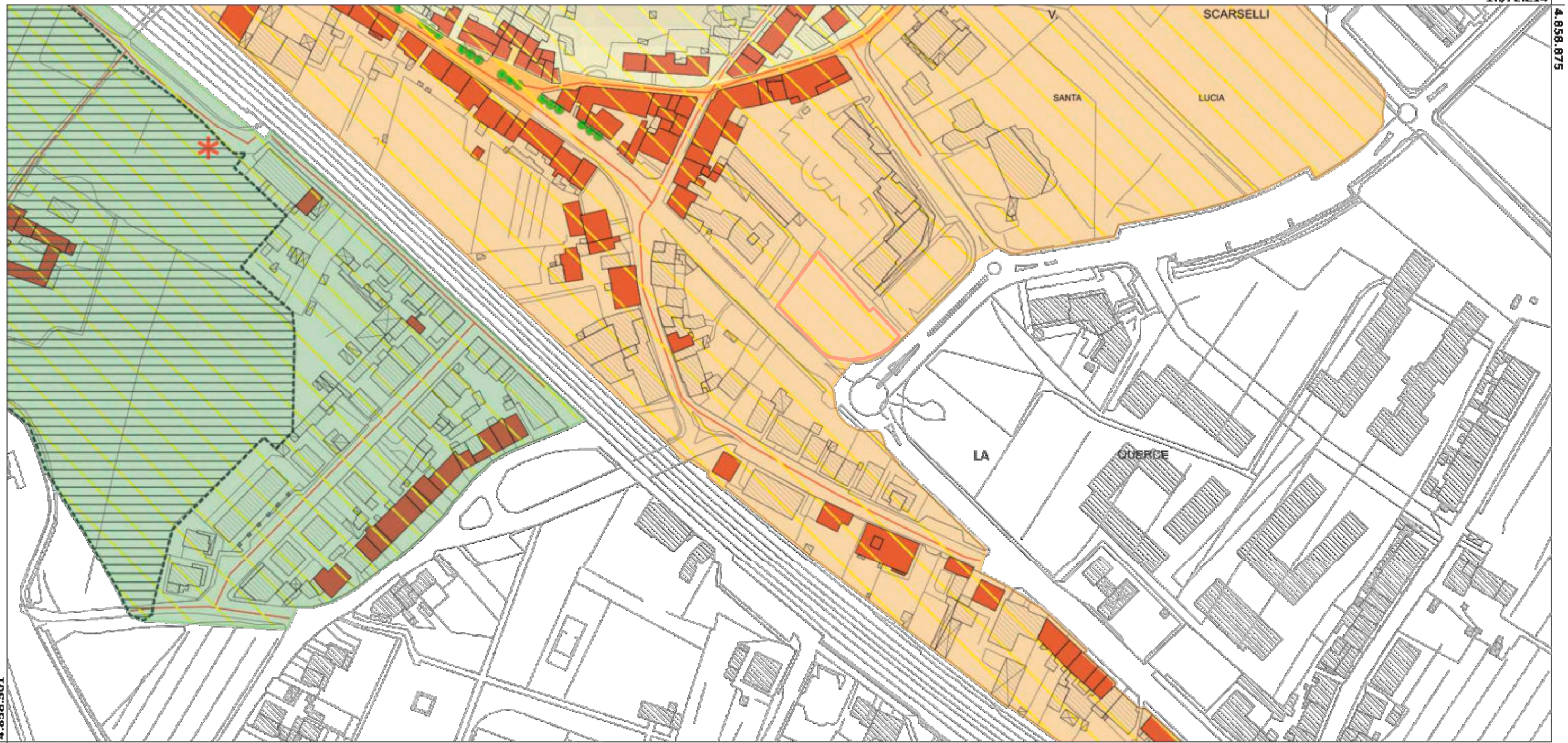


Tavola Es.3C Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati

IG 01.3.2

**Invarianti strutturali:
ambiti caratterizzati**
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 :2.000

1.671.349

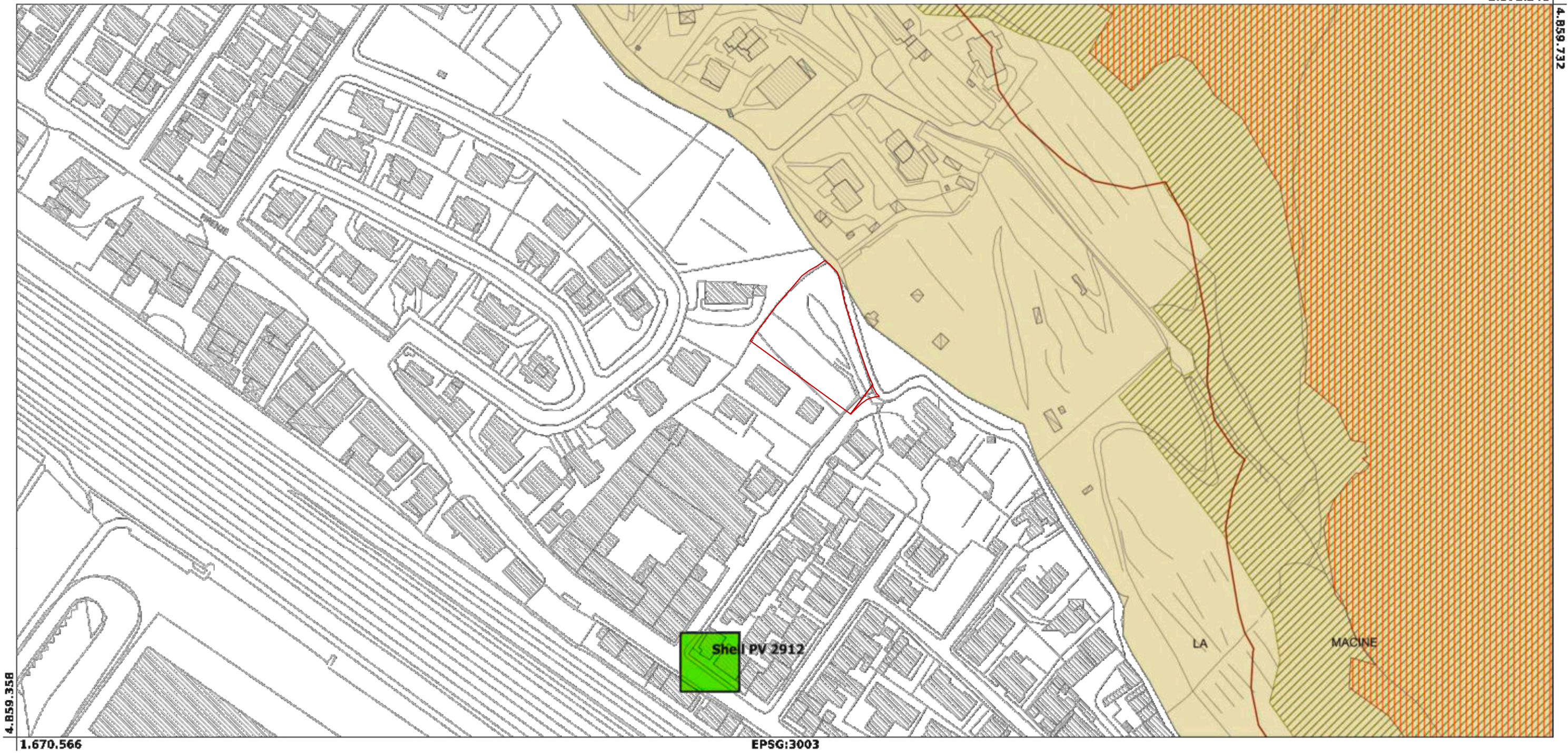


Tavola Vi.3 Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo

□ IG 01.4.1

Vincolo idrogeologico
scala 1.2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

Piano Strutturale

Scala 1 : 2.000

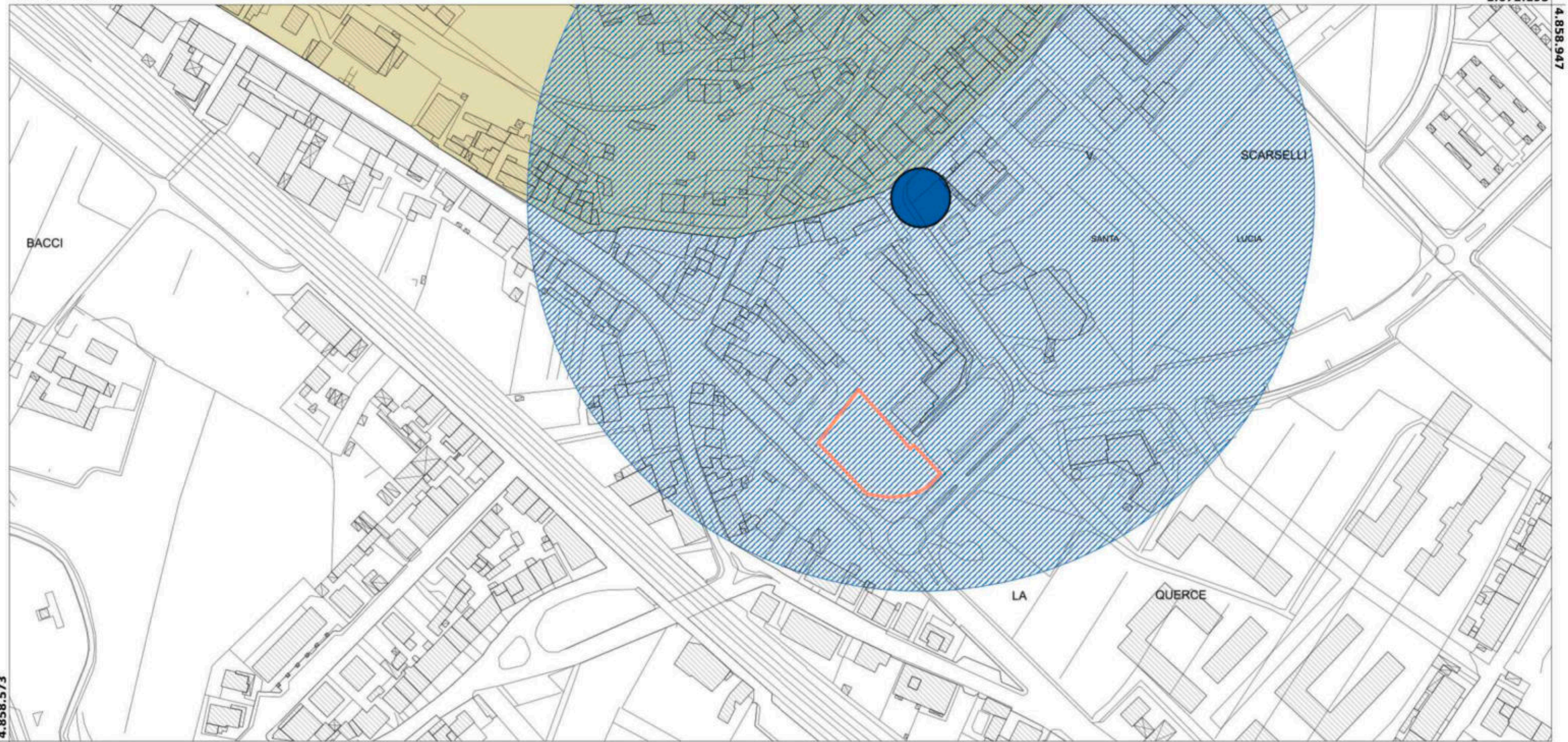


Tavola Vi.3 Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo

□ IG 01.4.2

**Vincolo
idrogeologico**
scala 1:2000

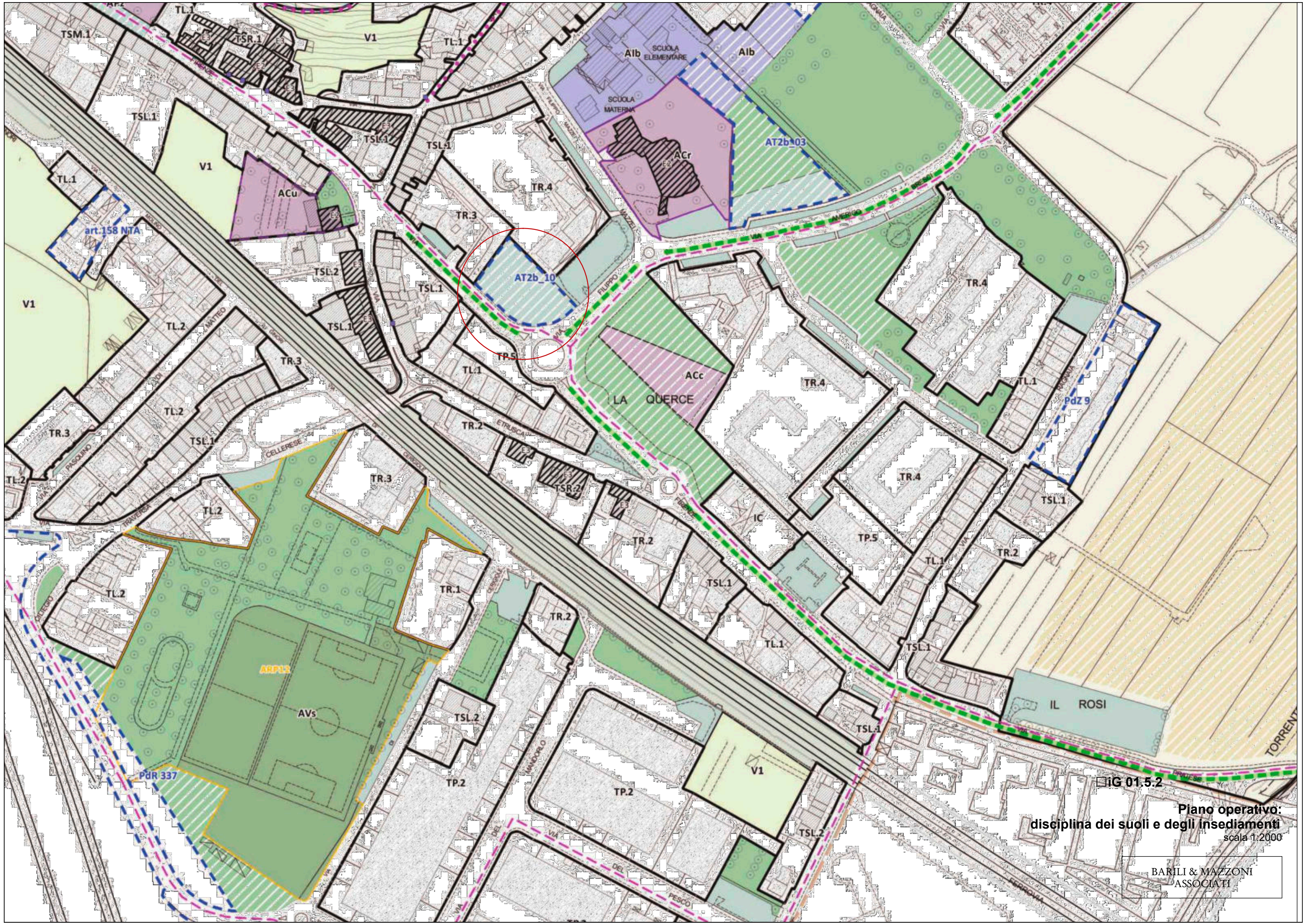
BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



□ IG 01.5.1

**Piano operativo:
disciplina dei suoli e degli insediamenti**
scala 1:2000

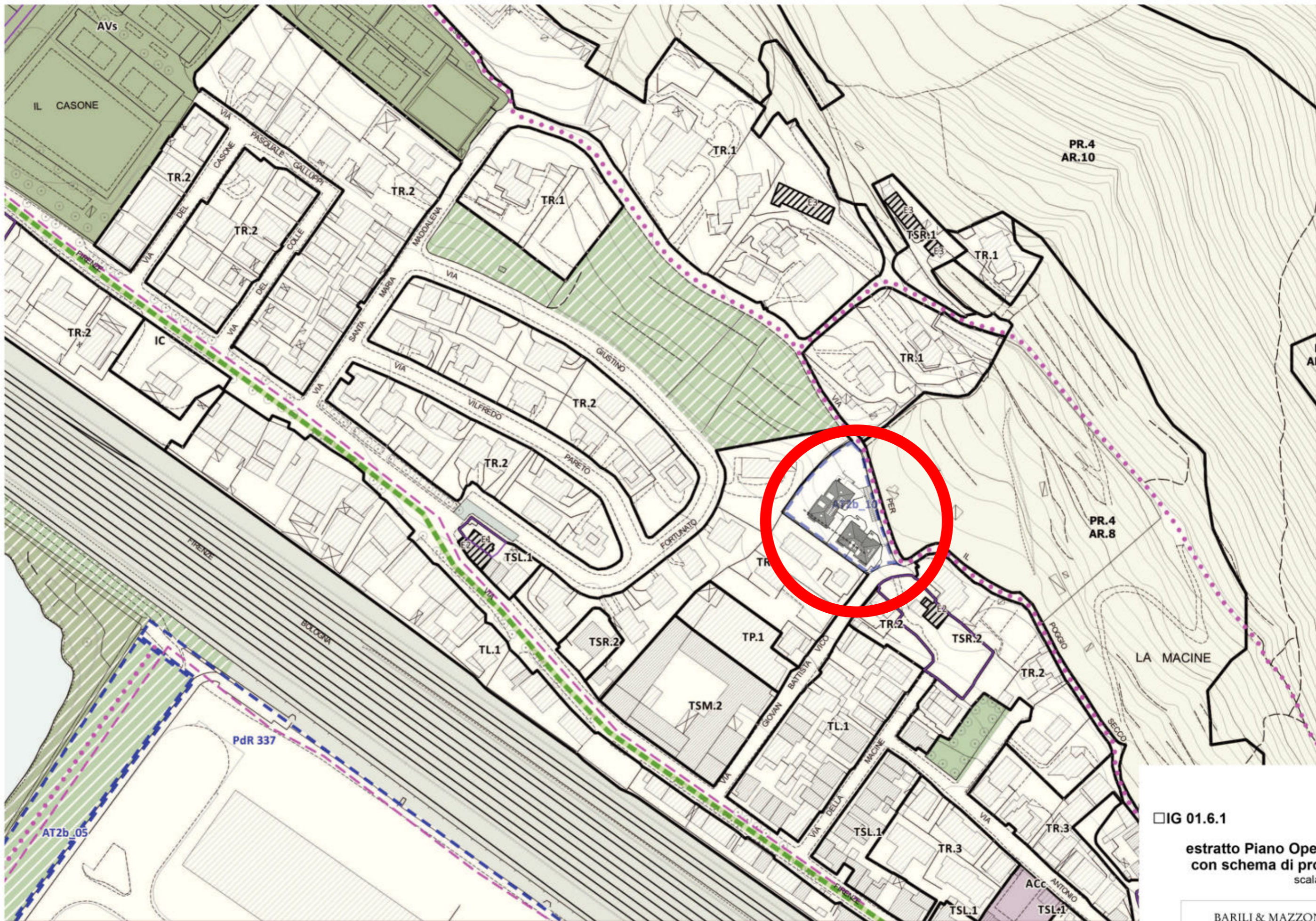
BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



IG 01.5.2

Piano operativo:
disciplina dei suoli e degli insediamenti
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



IG 01.6.1

estratto Piano Operativo
con schema di progetto
scala 1:2000

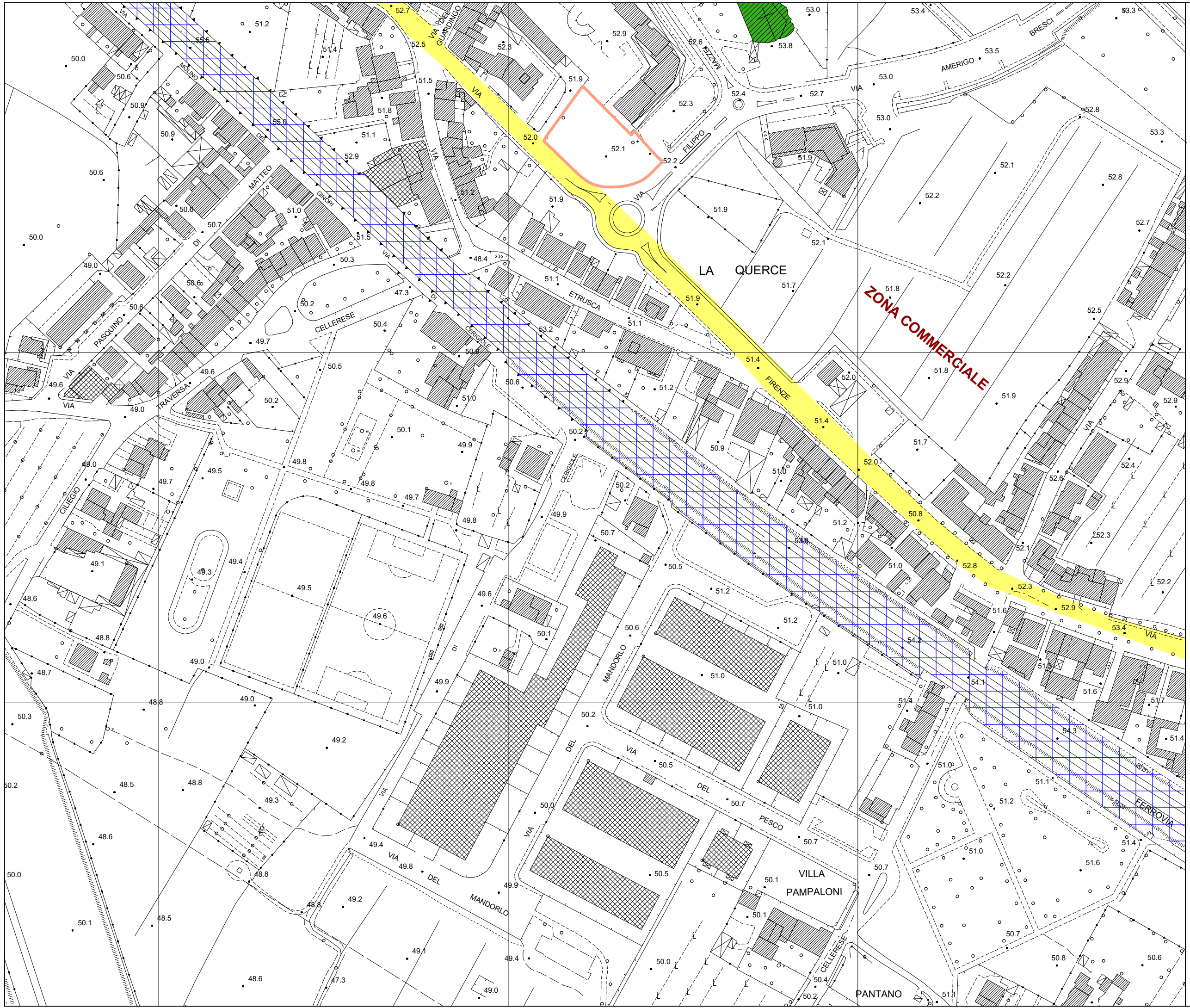
BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



- perimetro del lotto**
- cementizia marchino**
- edificio industriale**
- sede ferroviaria**
- interporto**
- percorso pedecollinare**
- via Firenze**
- linea trasporto pubblico locale**
- via Giovan Battista Vico**

IG 01.7.1
Estratto CTR
 elementi notevoli
 scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
 ASSOCIATI



-  **perimetro del lotto**
-  **chiesa di San Luca**
-  **via Firenze**
-  **sede ferroviaria**

IG 01.7.2

estratto CTR
elementi notevoli
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



□ IG 01.8.1

Foto aerea
area di progetto

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



 perimetro del lotto

 IG 01.8.2

**foto aerea
stato attuale**

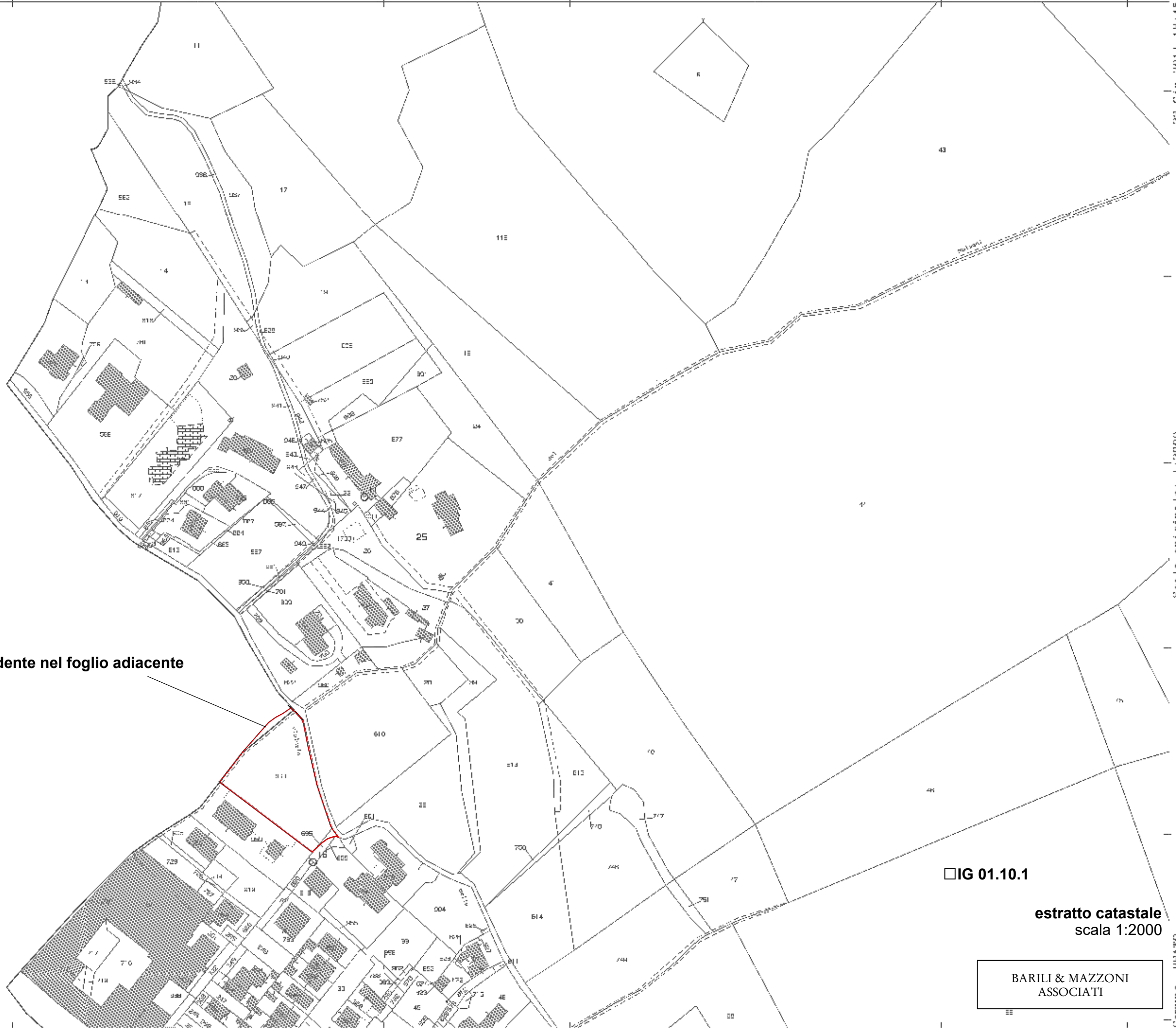
BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



□ IG 01.9.1

Foto aerea
con sovrapposizione progetto

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



parte ricadente nel foglio adiacente

IG 01.10.1

estratto catastrale
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

iG 01.10.2

estratto catastrale
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

1 Particella: 222


N=60100

E--16000

Comune: PRATO
Foglio: 67



 **perimetro del lotto**

 **IG 01.11.1**

Estratto CTR
schema di progetto
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

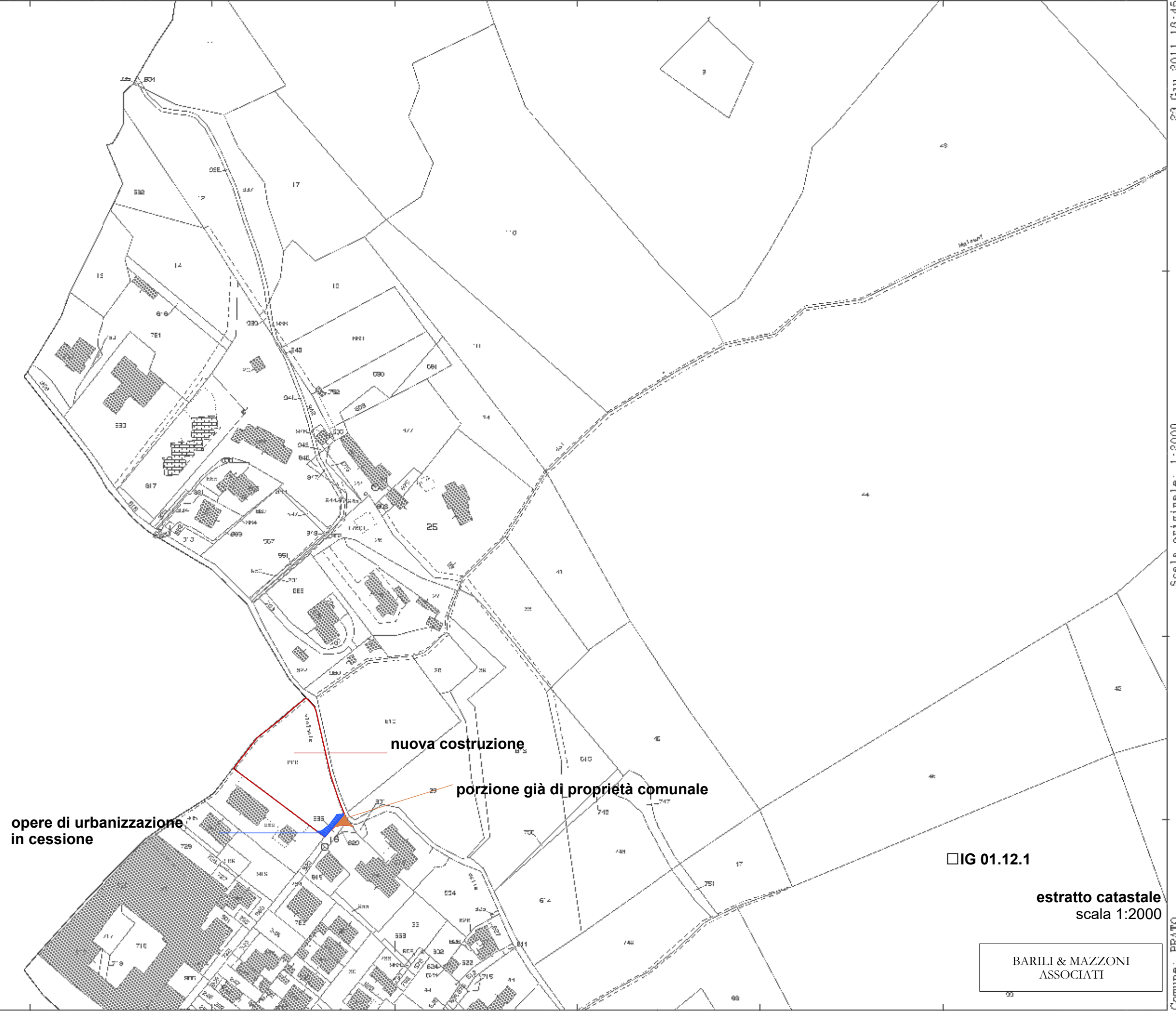


perimetro del lotto

IG 01.11.2

estratto CTR
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI



opere di urbanizzazione
in cessione

nuova costruzione

porzione già di proprietà comunale

IG 01.12.1

estratto catastrale
scala 1:2000

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

PARAMETRI URBANISTICI AT2b_10

Lotto via Vico + lotto urbanizzazione via Firenze

Superficie territoriale = 2452 mq + 1978 mq = 4430 mq

Superficie per opere di urbanizzazione = 1978 mq

Superficie fondiaria = 2452 mq

Rc = 40%

H max = 7.50 m

Superficie edificabile = 886 mq

Superficie permeabile = 25% = 613 mq

Destinazione: residenza

Parcheggio privato ex L 122/86 = 10% volume edificato

Standard pubblico ex art. 25 e 26 NTA = 24 mq/ab x 50%

Parcheggio pubblico 40 mq/1 stallo

PARAMETRI DI PROGETTO

Superficie territoriale = 2459 mq + 1978 mq = 4437 mq

Superficie per opere di urbanizzazione via Vico = 254 mq

Superficie per opere di urbanizzazione via Firenze = 1978 mq

Superficie fondiaria = 2397.5 mq

Rc = sup. coperta/sup. fondiaria = 533.89/2397.5 = 21% < 40%

H max = 7.20 m < 7.50 m

Se realizzata = 886 mq + incentivi sostenibilità 10% 83 mq = 969 mq

Superficie permeabile = 982.21/2397.5 = 41% > 25%

Parcheggio privato = 1 posto auto per unità 384.4 mq

Standard pubblico :

abitanti teorici insediabili n. 1/34 mq Se = 969/34 = 29 ab

29 ab x 24 mq/ab = 696 mq x 0.50 = 348 mq da monetizzare

Parcheggio pubblico superficie/stalli = 1978 mq/42 stalli = 47 mq > 40 mq

□IG 01.13

Quadro sinottico dei parametri urbanistici
esistenti e di progetto

BARILI & MAZZONI
ASSOCIATI

ELABORATI IG.01

IG 01.1.1	Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa (area via G. Vico)
IG 01.1.2	Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa (area via Firenze)
IG 01.2.1	Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale (area via G. Vico)
IG 01.2.2	Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale (area via Firenze)
IG 01.3.1	Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati (area via G. Vico)
IG 01.3.2	Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati (area via Firenze)
IG 01.4.1	Vincolo idrogeologico (area via G. Vico)
IG 01.4.2	Vincolo idrogeologico (area via Firenze)
IG 01.5.1	Estratto piano operativo (area via G. Vico)
IG 01.5.2	Estratto piano operativo (area via Firenze)
IG 01.6.1	Estratto piano operativo con schema di progetto (area via G. Vico)
IG 01.7.1	Estratto Ctr con indicazione degli elementi notevoli (area via G. Vico)
IG 01.7.2	Estratto Ctr con indicazione degli elementi notevoli (area via Firenze)
IG 01.8.1	Foto aerea stato attuale (area via G. Vico)
IG 01.8.2	Foto aerea stato attuale (area via Firenze)
IG 01.9.1	Foto aerea con schema di progetto (area via G. Vico)
IG 01.10.1	Estratto mappa catastale (area via G. Vico)
IG 01.10.2	Estratto mappa catastale (area via Firenze)
IG 01.11.1	Estratto Ctr con schema di progetto (area via G. Vico)
IG 01.11.2	Estratto Ctr (area via Firenze)
IG 01.12.1	Estratto mappa catastale (area via G. Vico)
IG 01.13	Quadro sinottico dei parametri urbanistici esistenti e di progetto

Firmato da:

Mazzoni Federico

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

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

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023