

# COMUNE DI PRATO

Richiesta di Variante Urbanistica Semplificata al Piano Operativo Comunale ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 per il trasferimento di capacità edificatoria a mutamento della destinazione urbanistica verso la destinazione commerciale relativamente a un'area posta nel Comune di Prato, in via Firenze, angolo via Bresci, e la ricollocazione di spazi e servizi pubblici

## NIGRO & C. COSTRUZIONI S.r.l.

Via Valeriano, 28 - 52100 Prato (PO)  
P.IVA 03078001978

PROJECT MANAGEMENT	EDISITEM S.r.l.	
PROGETTAZIONE URBANISTICA	ARCH. GIOVANNI VALENTINI ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHAELE BELLI	
STUDIO IDRAULICO	AI INGEGNERIA ING. DAVID MALOSSI	
ACUSTICA	ING. MASSIMO DE MASI	
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	SINERGIA S.r.l.s GEOL. LUCA GARDONE GEOL. EMANUELE MONTINI	
STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA MOBILITA'	TAGES Soc. Coop.	
RELAZIONE GEOLOGICA	DOCT. SALVATORE FRONTERA	

ELABORATO	SCALA: 1:2.000
INQUADRAMENTO AREE PIANO OPERATIVO VIGENTE E DI VARIANTE SCHEMA STANDARD E CESSIONI PARAMETRI URBANISTICI	<b>P 01</b>

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
-	Presentazione	Aprile 2023
01	Integrazione a sostituzione	Gennaio 2024
02	Integrazione a sostituzione	Marzo 2024
03	Integrazione a sostituzione	Marzo 2024

### Verifica quantità di standard UTOE 7

AREA	PIANO OPERATIVO VIGENTE		PIANO OPERATIVO VARIANTE	
	Destinazione	Superficie (mq)	Destinazione	Superficie (mq)
1 Via Berlinguer - Via Sabadell	viabilità pubblica AVp	3.996	viabilità pubblica AVp	3.996
<b>TOTALE</b>		<b>3.996</b>		<b>3.996</b>

### Verifica quantità di standard UTOE 2b

AREA	PIANO OPERATIVO VIGENTE		PIANO OPERATIVO VARIANTE	
	Destinazione	Superficie (mq)	Destinazione	Superficie (mq)
2 Via Firenze	AVp	5.832		
	ACc	1.970		
3 Via Molino del Ginori			AVp	8.221 *
4 Via Amerigo Bresci	Alb	780	Alb	1.400
	APp	1.300	APp	1.300
	APz	2.172	APz	752
			ACc	800
5 Via Ragnai	Alb	100		
	AV	319		
<b>TOTALE</b>		<b>12.473</b>		<b>12.473</b>

\* Sono escluse dalla verifica le dotazioni minime per gli standard urbanistici dovute per l'intervento di nuova edificazione sull'area di via Firenze da reperirsi ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O.C. e corrispondenti a 1.800 mq.

### Riepilogo aree pubbliche e/o in cessione

AREA	Aree pubbliche/ in cessione Piano Operativo vigente	Aree pubbliche/ in cessione Piano Operativo variante
1 Via Berlinguer - Via Sabadell	-	Perequazione art. 81 c. 5* 3.996 mq
2 Via Firenze	Proprietà del Comune 1.055 mq	-
3 Via Molino del Ginori	-	Permuta con area 2 ** 1.055 mq Permuta con area 5 ** 419 mq Perequazione art. 81 c. 5 6.747 mq
4 Via Amerigo Bresci	Perequazione art. 81 c. 5 2.952 mq	Perequazione art. 81 c. 5 2.952 mq
5 Via Ragnai	Proprietà del Comune 419 mq	-
<b>TOTALE</b>	<b>4.426 mq</b>	<b>15.169 mq</b>

Sono escluse le dotazioni minime per gli standard urbanistici dovute per gli interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. del P.O.C.

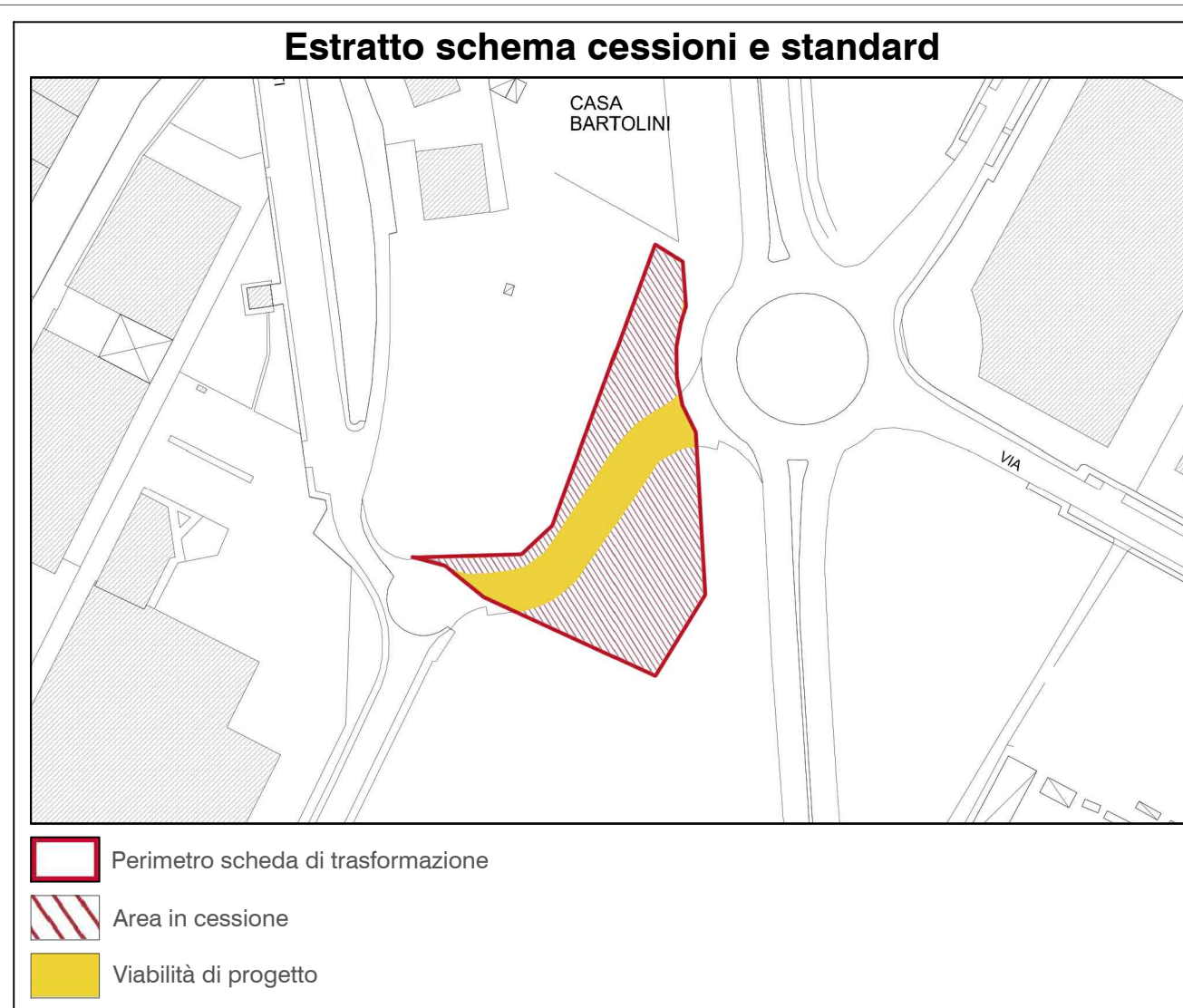
\*\* Nell'area 3 si ritrovano due aree da cedere all'A.C. in permuta con aree proprietà del Comune stesso poste su Via Firenze (area 2) e su Via Ragnai (area 5). Tali aree hanno pari estensione e sono collocate nella stessa UTOE e zona OMI, pertanto le aree in permuta si considerano di pari valore.

### Verifica cessioni ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle N.T.A. del P.O.

AREA	Superficie Territoriale	Cessioni
1 Via Berlinguer - Via Sabadell	3.996 mq	3.996 mq
2 Via Firenze	7.802 mq	
3 Via Molino del Ginori	8.547 mq *	6.747 mq
<b>TOTALE</b>	<b>20.345 mq</b>	<b>10.743 mq</b>
<b>VERIFICA CESSIONI art. 81 c. 5</b>	cessioni minime	40% 8.138 mq
	cessioni previste dalla variante	53% 10.743 mq
		<b>VERIFICATO</b>

\* Esclusa area in permuta con porzione di area 2 di proprietà del Comune di Prato (1.055 mq) e area in permuta con porzione area 5 di proprietà del Comune di Prato (419 mq)

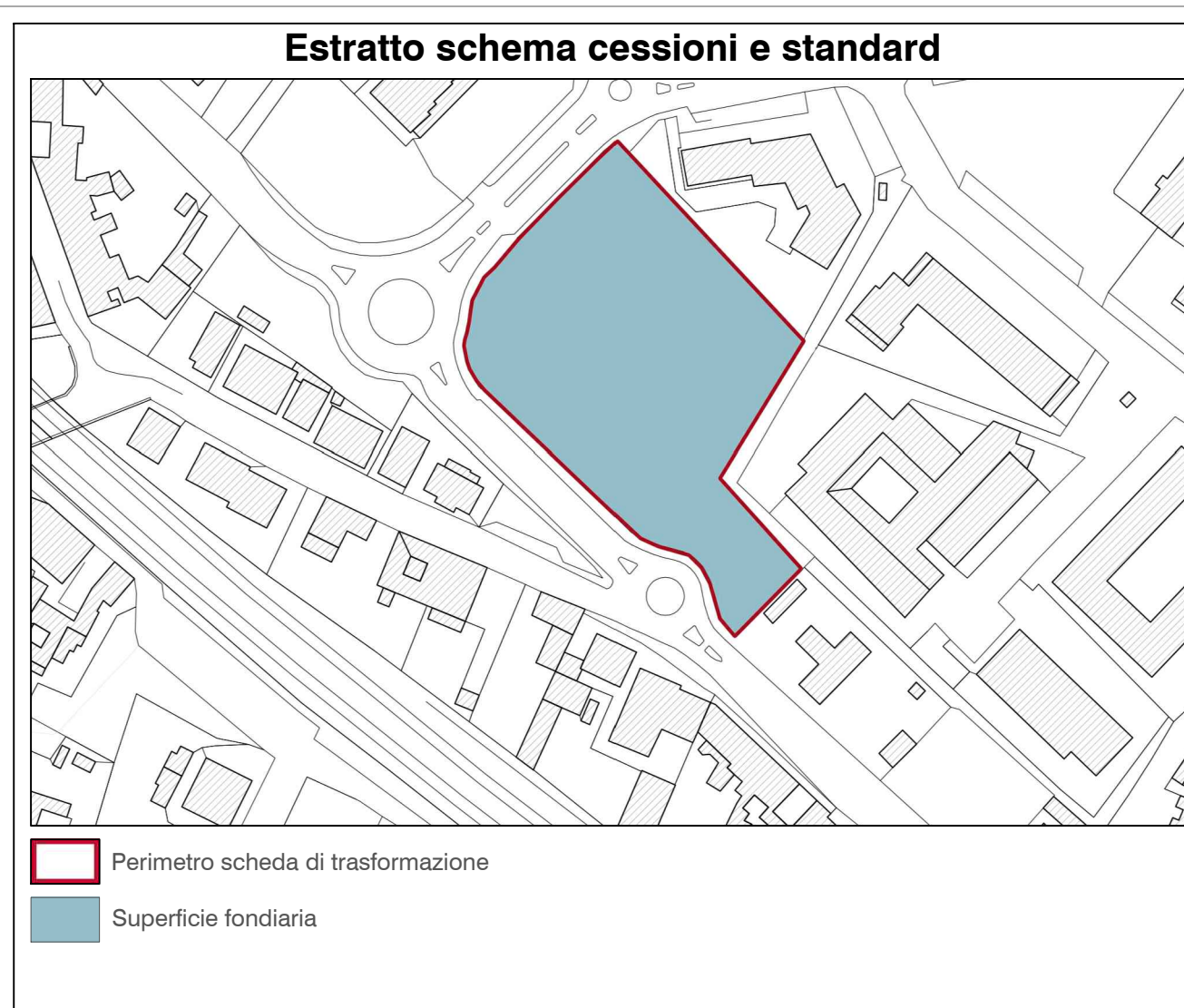
## AREA 1 - VIA BERLINGUER - VIA SABADEL/VIA DELLE FONTI



### Confronto parametri urbanistici ante e post variante

PARAMETRI	PIANO OPERATIVO VIGENTE	PIANO OPERATIVO VARIANTE
Scheda	-	AT7_02
Superficie Territoriale   S.T.	mq 3.996	3.996
Superficie Edificabile   S.E.	mq -	-
Destinazione	mq di S.T. Viabilità pubblica di progetto AVp di progetto	Viabilità pubblica di progetto AVp di progetto
Tipologia di intervento	-	Realizzazione opere a carico del privato e cessione area con decollo facoltà edificatorie ed atterraggio in AT2b_11
Modalità di attuazione	-	Permesso di costruire convenzionato
Superficie Fondiaria   S.F.	mq -	-
Rapporto copertura   R.C.	% -	-
Altezza massima   H max	m -	-
<b>Cessioni e standard</b>		
Standard	mq -	-
Cessioni	mq   % -	3.996 100%

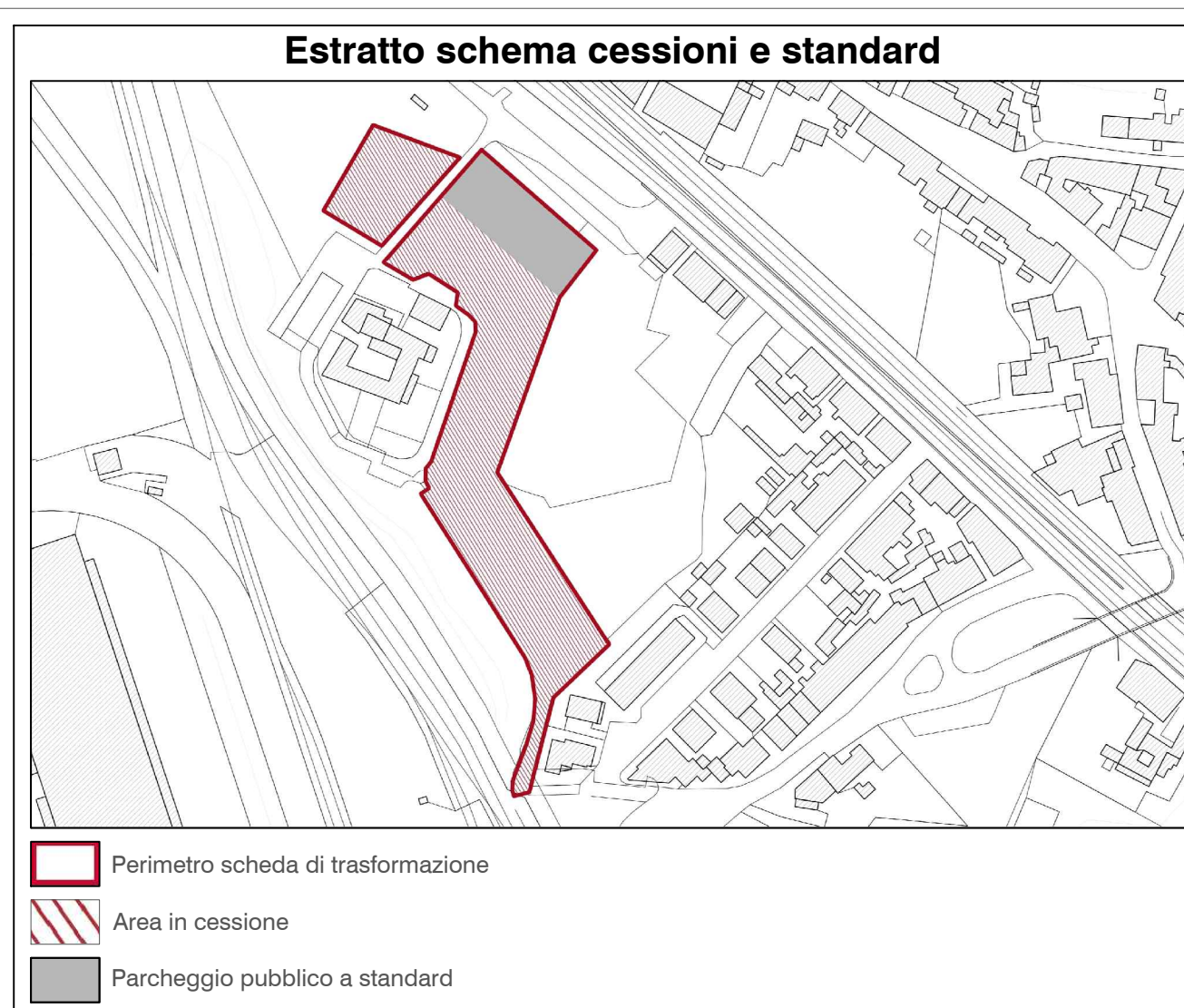
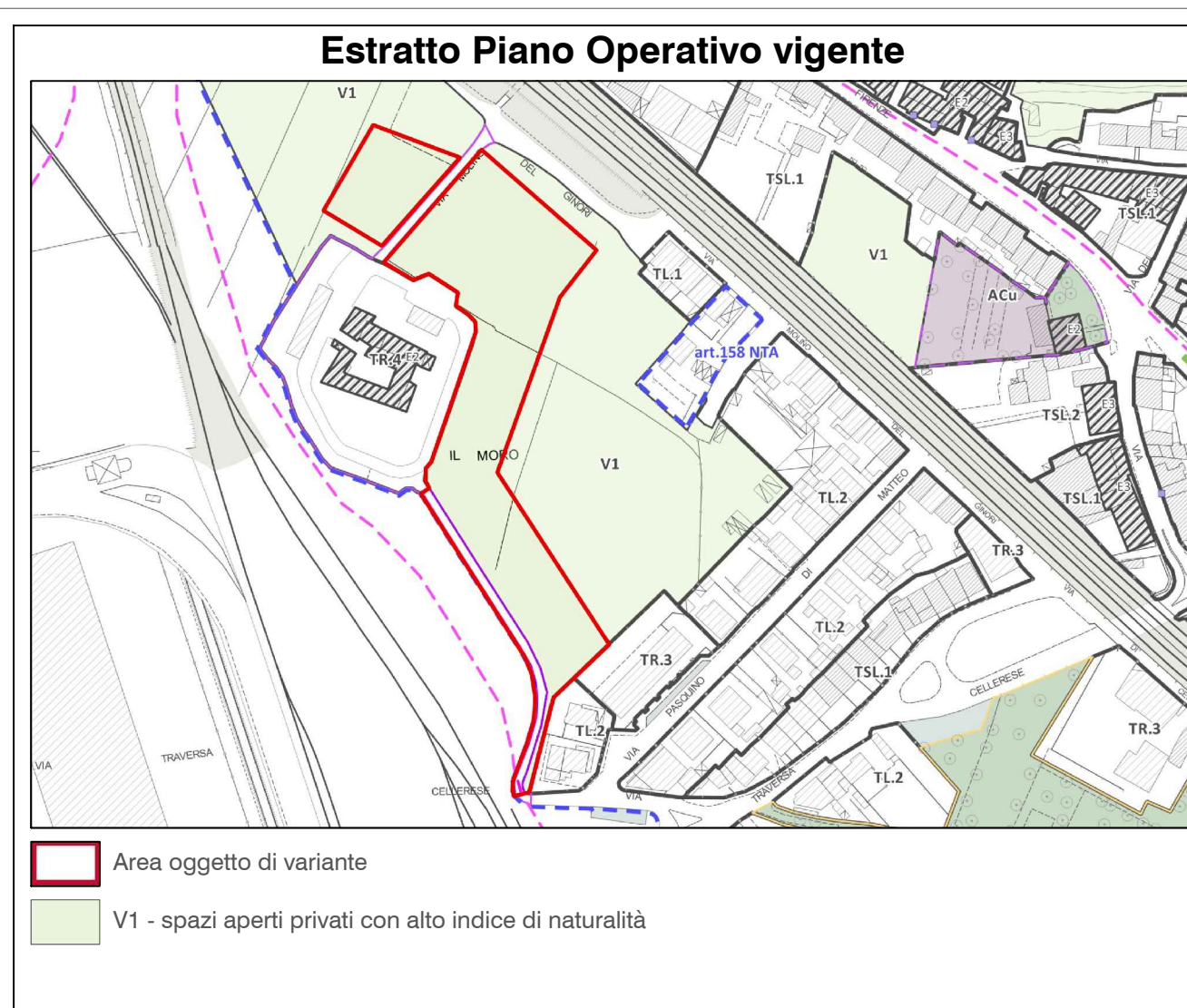
## AREA 2 - VIA FIRENZE



### Confronto parametri urbanistici ante e post variante

PARAMETRI	PIANO OPERATIVO VIGENTE	PIANO OPERATIVO VARIANTE
Scheda	-	AT2b_11
Superficie Territoriale   S.T.	mq 7.802	7.802
Superficie Edificabile   S.E.	mq -	2.250
Destinazione	mq di S.T. AVp di progetto 5.832 ACc di progetto 1.970	Commercio al dettaglio 7.802
Tipologia di intervento	-	Nuova Edificazione Atterraggio S.E. da AT7_02
Modalità di attuazione	-	Permesso di costruire convenzionato
Superficie Fondiaria   S.F.	mq -	7.802
Rapporto copertura   R.C.	% -	40%
Altezza massima   H max	m -	8,5
<b>Cessioni e standard</b>		
Standard	mq -	Realizzati su area 3
Cessioni	mq   % -	Permuta su area 3 Perequazione art. 81 c. 5 su area 3

## AREA 3 - VIA MOLINO DEL GINORI

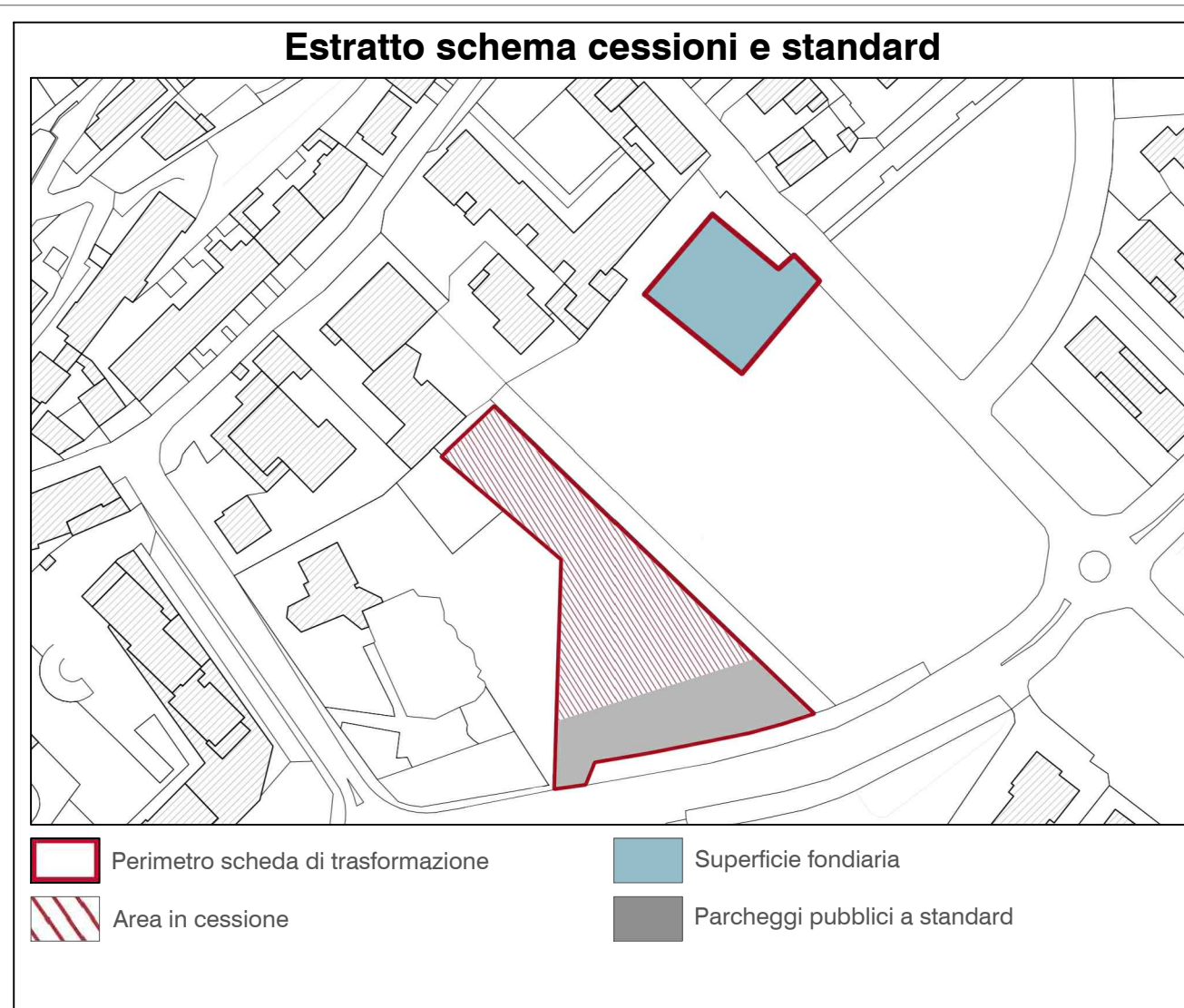
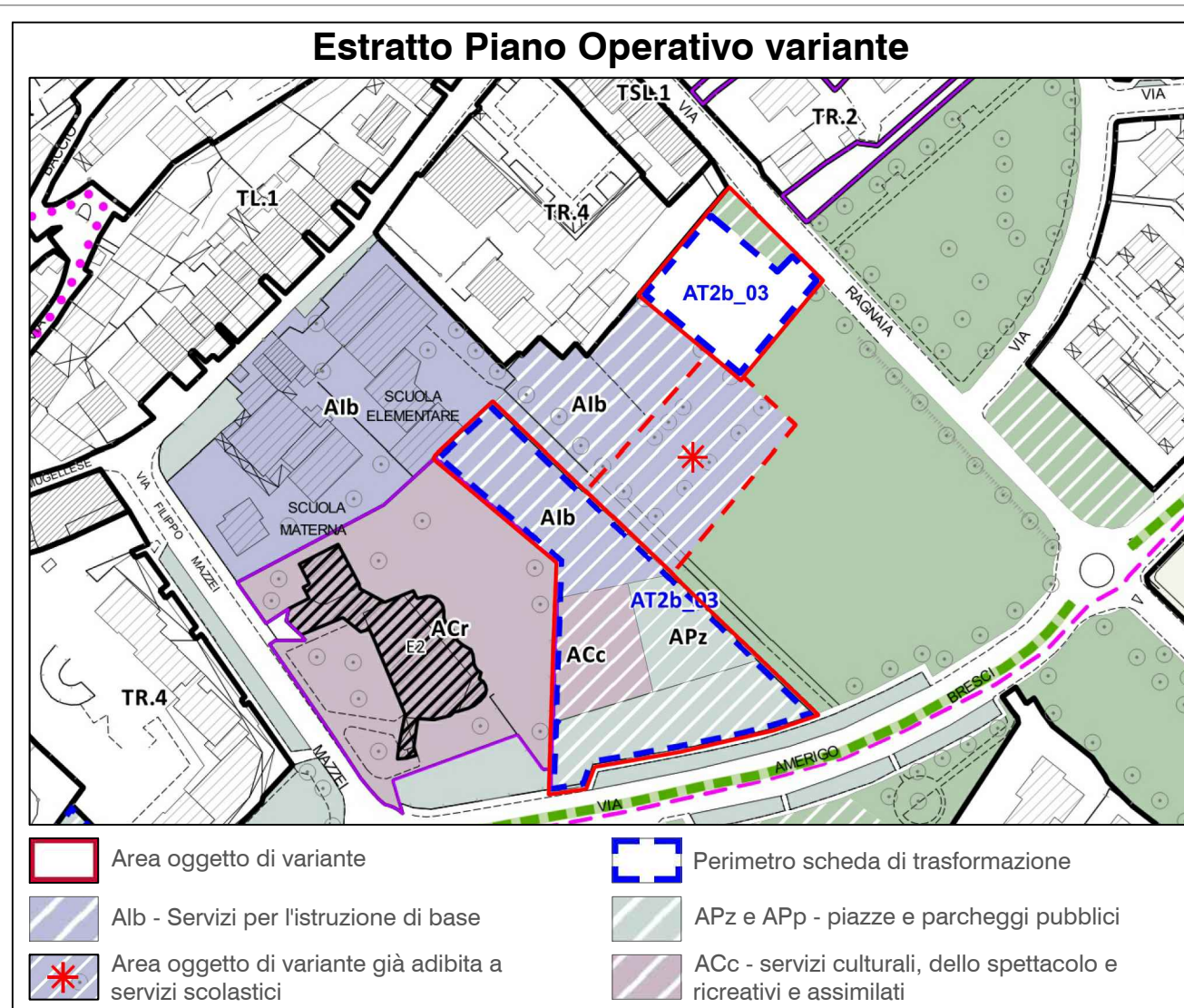


### Confronto parametri urbanistici ante e post variante

PARAMETRI	PIANO OPERATIVO VIGENTE	PIANO OPERATIVO VARIANTE
Scheda	-	AT2b_11
Superficie Territoriale   S.T.	mq 10.021	10.021
Superficie Edificabile   S.E.	mq -	-
Destinazione	mq di S.T. V1 verde privato 10.021	AVp di progetto 8.221 APp di progetto 1.800
Tipologia di intervento	-	-
Modalità di attuazione	-	Contestualmente attuazione area 2
Superficie Fondiaria   S.F.	mq -	-
Rapporto copertura   R.C.	% -	-
Altezza massima   H max	m -	-
<b>Cessioni e standard</b>		
Standard	mq -	APp di progetto 1.800
Cessioni	mq -	Permuta area 2 1.055 Permuta area 5 419 Perequazione * 6.747

\* Perequazione ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle N.T.A. del Piano Operativo

## AREA 4 E 5 - VIA AMERIGO BRESCI - VIA RAGNAIA



### Confronto parametri urbanistici ante e post variante

PARAMETRI	PIANO OPERATIVO VIGENTE	PIANO OPERATIVO VARIANTE
Scheda	-	AT2b_03
Superficie Territoriale   S.T.	mq 5.122	5.541
Superficie Edificabile   S.E.	mq 680	680
Destinazione	mq di S.T. N.E. 870 AVp esistente 317 Alb di progetto 880 Alb di progetto 780 AVp di progetto 2.172 APp di progetto 1.300	N.E. 1.289 Alb di progetto 1.400 ACc di progetto 800 APz di progetto 752 APp di progetto 1.300
Tipologia di intervento	-	Nuova Edificazione - Perequazione
Modalità di attuazione	-	Permesso di costruire convenzionato
Superficie Fondiaria   S.F.	mq 870	1.289
Rapporto copertura   R.C.	% 40%	40%
Altezza massima   H max	m 7,5	7,5
<b>Cessioni e standard</b>		
Standard	mq APp di progetto 1.300	APp-APz di progetto 1.300
Cessioni	mq   % 2.952 57%	2.952 53%



Firmato da:

**Valentini Marco**

codice fiscale VLNMRC78D22D612W

num.serie: 65261123283687337963278912185044443750

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

valido dal 17/03/2023 al 17/03/2026