

# 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 Valsabbia, 18 - 52018 Prato (PT)  
P.IVA 02012880978

PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM S.r.l.
PROGETTAZIONE URBANISTICA	ARCH. GIOVANNI VALENTINI ARCH. MARCO VALENTINI ARCH. RACHELE BELLI
STUDIO IDRAULICO	A4 INGEGNERIA ING. DAVID MALDOSSI
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	DOIT. SALVATORE FRONTERA

ELABORATO	SCALA: 1:200 - 1:500
SCHEMA IPOTESI PROGETTO SCHEDA AT28_11	<b>P 02</b>

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
-	Presentazione	Aprile 2023
1	Integrazioni e sostituzioni	Giugno 2024
2	Integrazioni e sostituzioni - Modifica quote altimetriche parcheggio	Giugno 2024
3	Integrazioni e sostituzioni	Marzo 2024

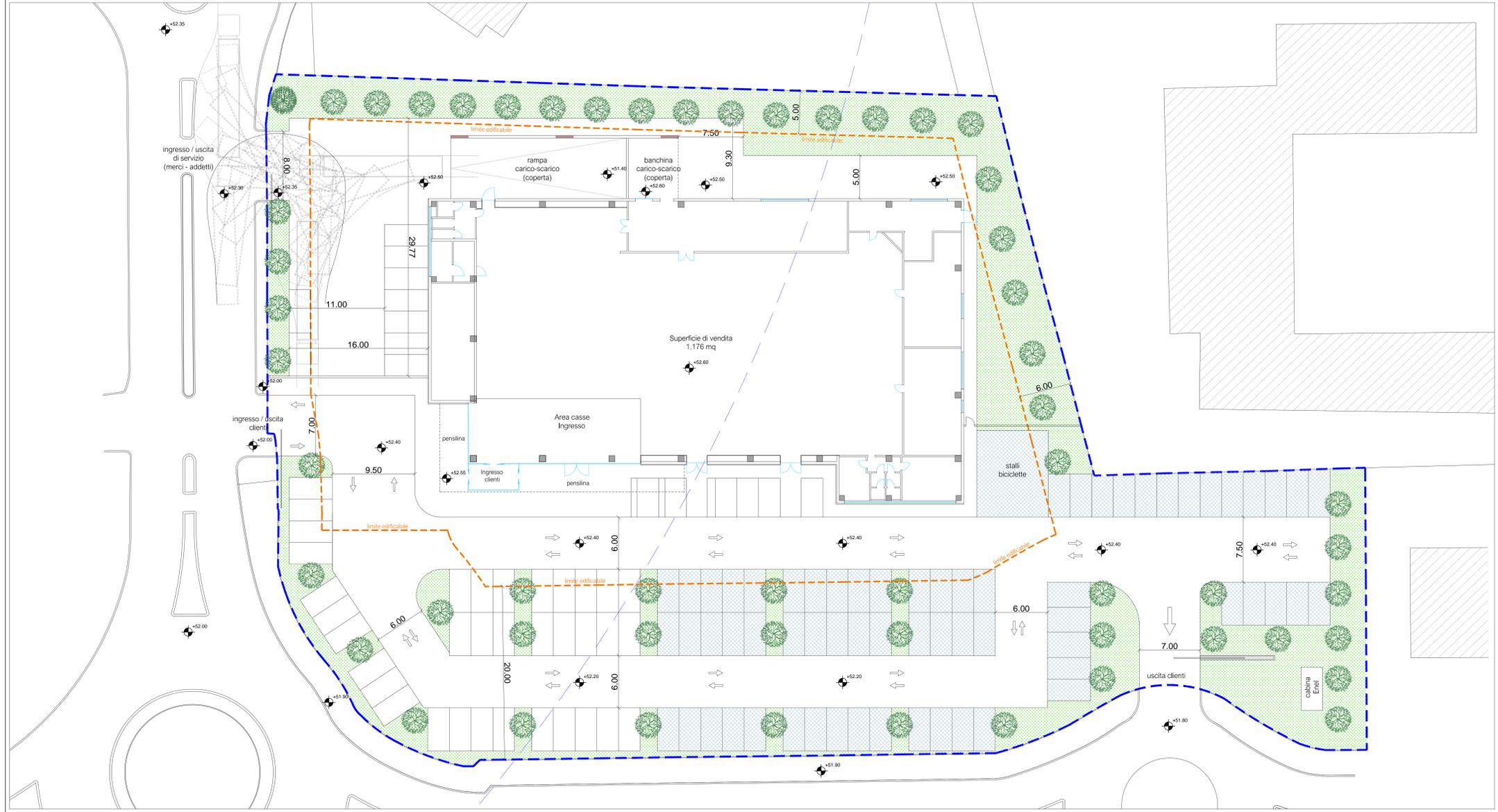
PARAMETRI DI PROGETTO						
S.T. (mq)	S.E. (mq)	Categoria intervento	S.F. (mq)	R.C. max (%)	H max (mt)	
Via Firenze	7.802	2.250	N.E.	7.802	40%	8,5
Via Molino	10.109	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>14.515</b>	<b>2.250</b>		<b>7.802</b>		

DESTINAZIONI AMMESSE							
Residenzi	Industriale Artigianale	Commercio	Commercio	Turistico	Direzionale	Housing sociale	
		ingrosso	dettaglio	ricettivo	Servizi	ERS tipo A	ERS tipo B
Via Firenze			2.250				
Via Molino							

STANDARD URBANISTICI E CESSIONI					
Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi pubblici (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Via Firenze					
Via Molino	1.800			1.800	8.221

Le cessioni comprendono:  
 • l'area in cessione al Comune di Prato a titolo di permuta con la particella n. 1061, Foglio 67 di proprietà dell'Amministrazione Comunale (1.655 mq)  
 • l'area in cessione al Comune di Prato a titolo di permuta con la porzione di particella n. 238, Foglio 67 di proprietà dell'Amministrazione Comunale (419 mq)  
 • area in cessione in perequazione ai sensi dell'art. 81 c. 5 della N.T.A. del P.O. (6.747 mq)

## PLANIMETRIA GENERALE VIA FIRENZE



LEGENDA	
	Lotto fondiario
	Aree verdi
	Pavimentazione drenante
	Ambito area edificabile

## STANDARD E PERMUTA - VIA MOLINO DEL GINORI



LEGENDA	
	Perimetro lotto
	Parcheggio pubblico a standard (APp)   1.800 mq
	Area in permuta   1.474 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICI  
 S.E. massima realizzabile = 2.250 mq  
 Destinazione d'uso = Commercio al dettaglio  
 Standard urbanistici minimi = 30 mq / 100 mq S.E. = 2.250 x 0,8 = 1.800 mq  
 Standard di progetto = 1.800 mq = 1.800 mq VERIFICATO

Riferimenti normativi: art. 25 della N.T.A. del Piano Operativo Comunale

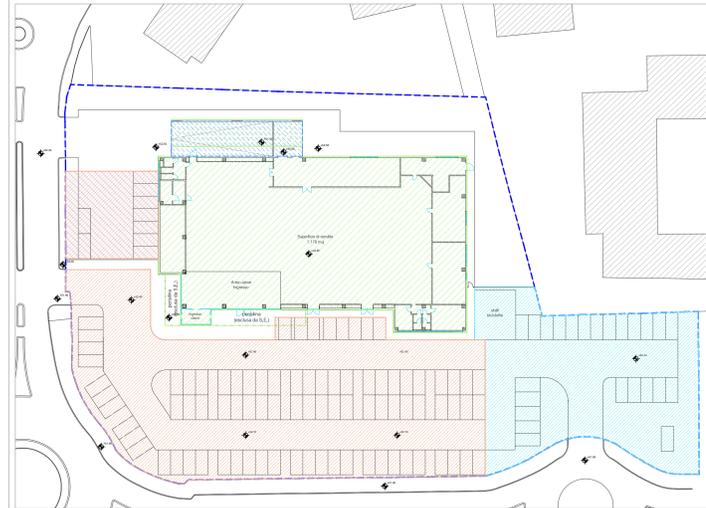
## DISTANZE E FASCE DI RISPETTO



LEGENDA			
	Lotto fondiario		Distanza strade tipo D - 20 ml
	Distanza dal confine - 5 ml		Distanza pareti finestrate - 10 ml
	Distanza strade tipo E - 5 ml		Limite servizi fognatura Pubblicaacqua
			Fascia di rispetto pozzo - 200 ml

Riferimenti normativi: art. 28 Regolamento di Attuazione del Codice delle Strade, art. 41, Parte Prima del Regolamento Edilizio del Comune di Prato, artt. 52-53-54-55, Parte Seconda del Regolamento Edilizio del Comune di Prato

## SUPERFICIE EDIFICABILE - PARCHEGGI



LEGENDA	
	Lotto fondiario
	Superficie Edificabile S.E.
	Parcheggi sosta stanziale   1.302 mq
	Parcheggi di relazione   2.813 mq
	Parcheggi di relazione quota parte dipendenti   323,7 mq
	Area carico e scarico merci

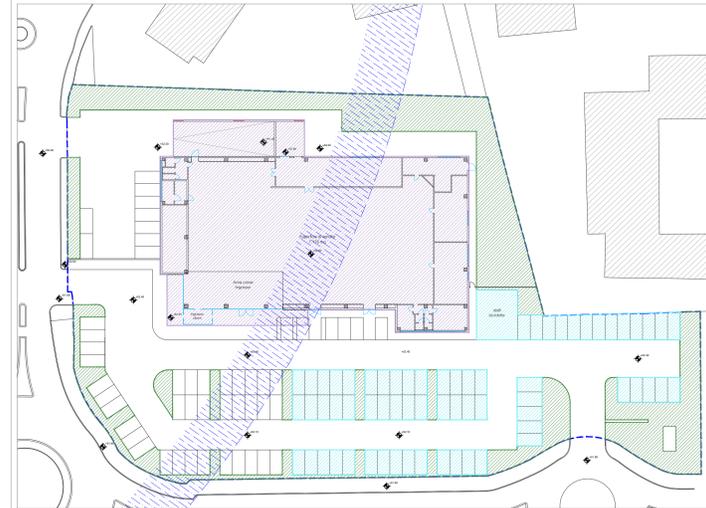
VERIFICA PARCHEGGI SOSTA STANZIALE  
 S.E. massima realizzabile = 2.250 mq  
 Destinazione d'uso = C2.2 Commercio in medie strutture di vendita  
 Altezza visibile = 3,50 ml Volume Edificabile = 2.250 x 3,50 = 7.875 mq  
 Parcheggi per la sosta stanziale minima: V.E. x 0,10 = 7.875 mc x 0,10 = 787,5 mq  
 Parcheggi sosta stanziale di progetto = 1.302 mq > 787,5 mq VERIFICATO

VERIFICA PARCHEGGI DI RELAZIONE  
 Superficie di vendita ipotizzata = 1.500 mq  
 Destinazione d'uso = C2.2 Commercio in medie strutture di vendita  
 Parcheggi di relazione = 1.500 x 1,5 = 2.250 mq  
 di cui quota dipendenti = 2.250 x 10% = 225 mq  
 Posti auto di relazione minimi richiesti (1 ogni 25 mq) = 2.250 / 25 = 90 posti  
 Parcheggi sosta di relazione di progetto = 2.813 mq > 2.250 mq VERIFICATO

N.B.: La verifica del numero di stali (1 ogni 25 mq) è stata effettuata solo per i parcheggi di relazione come prescritto dalla normativa regionale (sovranordata) in quanto l'art. 50 del R.E. prevede che tale verifica vada effettuata su tutti i parcheggi privati "salvo diverse previsioni della documentazione urbanistica". Prevede quindi quanto disciplinato dall'art. 47 comma 3.a della N.T.A. del Piano Operativo che, prevedendo una superficie a verde minima del 30% della superficie destinata a parcheggio, risulta in contrasto e incompatibile con la realizzazione di uno stallo ogni 25 mq della stessa superficie destinata a parcheggio.

Riferimenti normativi: art. 37, Capo II d.p.g.r. 39/R/2018, art. 41-bis/ve L. n. 1150/1942 art. 38 e art. 50 del Regolamento Edilizio del Comune di Prato, art. 47 della N.T.A. del P.O.

## SUPERFICIE COPERTA - SUPERFICIE PERMEABILE



LEGENDA	
	Lotto fondiario
	Superficie Coperta   2.237,81 mq
	Aree verdi permeabili   1.484 mq
	Superfici drenanti   906 mq

SUPERFICIE PERMEABILE  
 Superficie Fondiaria = 7.802 mq  
 Superficie permeabile minima = 25% di S.F. = 7.802 mq x 25% = 1.950,5 mq  
 di cui minimo a verde = 50% di S.P. = 1.950,5 mq x 50% = 975,25 mq (art. 23 comma 1.7 della N.T.A. del P.O.)  
 Superficie a verde di progetto = 1.484 mq > 975,25 mq VERIFICATO  
 Superficie drenante di progetto (esclusa area verde) = 906 mq VERIFICATO  
 Totale superficie permeabile = 2.390 mq > 1.950,5 mq VERIFICATO

Riferimenti normativi: art. 23 comma 1.7 della N.T.A. del P.O. del Comune di Prato, art. 25 del R.E. del Comune di Prato

SUPERFICIE COPERTA  
 Superficie Fondiaria = 7.802 mq  
 Superficie coperta massima = 40% di S.F. = 7.802 mq x 40% = 3.120,80 mq  
 Superficie coperta di progetto = 2.237,81 mq < 3.120,80 mq VERIFICATO

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