

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO
DELL'AREA INDUSTRIALE IN.TE.CH.
IN VIA DI CASTELNUOVO A PRATO
in variante al piano di recupero
PdR 207/2008

Proprietà
IN.TE.CH. s.p.a. International Textiles & Chemicals
via di Castelnuovo 4/A, 59100 Prato
Amministratore Unico: Sig. Paolo Castellacci

Progettista
Arch. MARCO MATTEI
via dei Serragli 144, 50124 Firenze - cell. 335 6304714 - info@marcomattei.com

Collaboratori
Arch. MARCO NARDINI, Arch. GAIA SCREPANTI, Arch. COSTANZA ZUFFA

STATO DI PROGETTO

PLANIMETRIA GENERALE CON STANDARD URBANISTICI,
PARCHEGGI E VERDE PRIVATO, CONTEGGI URBANISTICI,
PERIMETRO E PARTICELLE INTERESSATE DAL PDR

04

scala 1/500

DATA PRESENTAZIONE - LUGLIO 2013

DATA I^ INTEGRAZIONE - FEBBRAIO 2014

DATA II^ INTEGRAZIONE - MARZO 2015 (in ottemperanza alle prescrizioni
della Conferenza dei Servizi ex art. 38 del PIT del 11 dicembre 2014)

LEGENDA PLANIMETRIA 1:

-  Perimetro Superficie Fondiaria (8.197 mq)
-  Superficie Coperta Edificio (2.171,70 mq)
-  Superficie da cedere al Comune (265 mq)
(sede stradale + banchina sterrata)
-  Superficie Permeabile (2.102 mq)
-  Superficie Semipermeabile (878 mq)
-  Parcheggi privati (878 mq corrispondenti a 36 posti auto)

LEGENDA PLANIMETRIA 2:

-  Perimetro Piano di Recupero
-  Perimetro Particelle Catastrali
-  Foglio 98, P.Ile 239, 246 e 485 intestate a:
IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals S.P.A.
-  Foglio 98, P.Ila 247 intestata a:
Sig. PAOLO CASTELLACCI
-  Foglio 98, P.Ila 40 intestata a:
EMILIA S.R.L
-  Foglio 98, P.Ila 261 intestata a:
A. & E. BIAGIONI S.P.A.
-  Foglio 98, P.Ila 325 intestata a:
IMMOBILIARE GIGLIO
di Santanni Stefano e Fabio & C. S.A.S.
-  Area di Proprietà Demaniale



CALCOLO PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Totale interessata dal
presente Piano di Recupero = 8.462 mq

Superficie Fondiaria = 8.197 mq

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE
(Art. 30, comma 5 del R.U.):

[...] Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di
ampliamento devono garantire una superficie permeabile pari ad
almeno il 25% della superficie fondiaria

da cui:
Superficie Permeabile > 25% Superficie Fondiaria
8.197 mq x 0.25 = 2.050 mq

Massimo 2/5 di tale Superficie può essere Semipermeabile
2.050 mq x 2/5 = 820 mq

Minimo Superficie completamente Permeabile
2.060 - 824 = 1.230 mq

Superficie Permeabile di progetto: 2.980 mq (2.102 mq
completamente permeabile)

Verifica:
2.980 mq > 2.050 mq (minimo da Normativa)
2.102 mq > 1.230 mq (minimo da Normativa)

VERIFICA STANDARD URBANISTICI
(Art. 32, comma 2 del R.U.):

[...] Le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici di zona
richieste negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia,
ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono così determinati:
- industriale 15 mq / 100 mq Sf
- U.M.I. area d'intervento V4

da cui:
Superficie Complessiva a Standard
15 mq/100 mq di superficie fondiaria
> 8.197 mq/100 x 15 = 1.230 mq

Ai sensi Art. 32, comma 4 del R.U. (U.M.I. V4), le dotazioni di
standard richieste dalla Normativa saranno completamente
monetizzate, versando al Comune il corrispettivo del costo di
acquisizione dell'area, per essere destinati all'acquisizione di
aree a standard.

PARCHEGGI PRIVATI
(Legge Tognoli e Allegato D del R.E.):

Da Normativa:
a) 1 mq ogni 10 mc di volume industriale (spazi sosta + spazi
manovra + spazi d'accesso)
b) 1 posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggi

Ai sensi dell'Art. 16, comma 1 del R.U. [...] nel caso di edifici
produttivi, si assumerà, per il calcolo del volume ai soli fini della
determinazione delle superfici a parcheggio pubblico e privato,
un'altezza virtuale pari a ml. 3,50 per ogni piano.

Quindi:

a) Volume = Superficie coperta x 3,50 m =
= (2.171,70 + 259,08 + 33,67) mq x 3,50 m = 8.625,58 mc
> 8.625,58/10 = 863 mq

b) 863 mq/ 25 = 35 posti auto

Superficie dei parcheggi privati di progetto: 878 mq corrispondenti a
n. 36 posti auto (34 + 2 posti auto per portatori di handicap)

Verifica:
a) 878 mq > 863 mq
b) 36 posti auto > 35 posti auto

ELENCO PARTICELLE INTERESSATE DAL PIANO:

- Foglio 98, Particella 40;
- Foglio 98, Particella 239;
- Foglio 98, Particella 246;
- Foglio 98, Particella 247;
- Foglio 98, Particella 261;
- Foglio 98, Particella 325;
- Foglio 98, Particella 485;