

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO
DELL'AREA INDUSTRIALE IN.TE.CH.
IN VIA DI CASTELNUOVO A PRATO
IN VARIANTE AL P.d.R. 317/2013
ai sensi Art. 112 L.R. 65/2014

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, 50125 Firenze - info@marcomattei.com

Collaboratore
Arch. MARCO NARDINI

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 - FEBBRAIO 2016

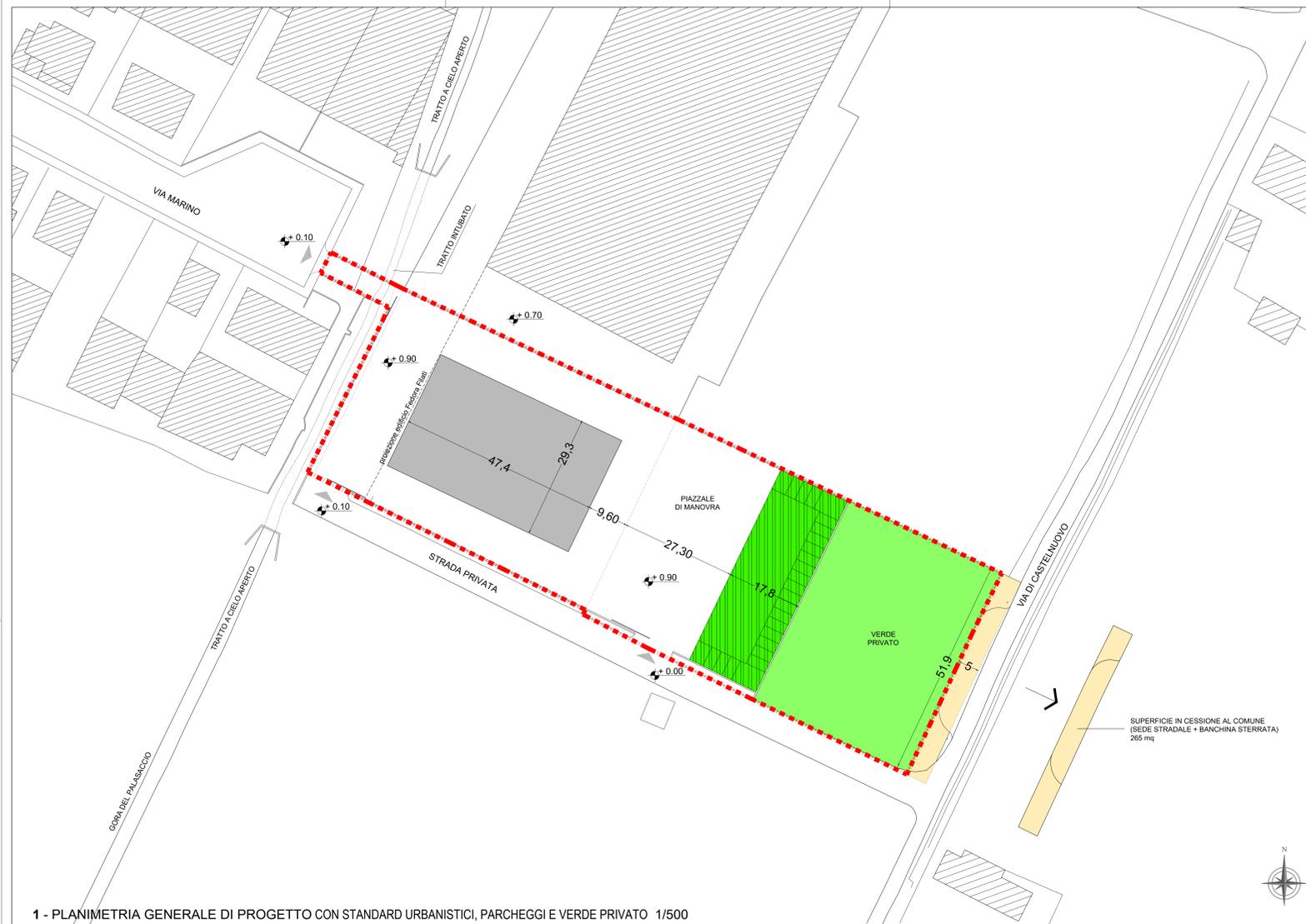
DATA 1ª INTEGRAZIONE - GIUGNO 2016

LEGENDA PLANIMETRIA 1:

-  Perimetro Superficie Fondiaria (8.197 mq)
-  Superficie Coperta Edificio (1.388,82 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 24 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 816 intestata a:
IN TE.CH. International Textiles & Chemicals S.P.A.
-  Foglio 98, P.Ila 818 intestata a:
IN TE.CH. International Textiles & Chemicals S.P.A.
-  Area di Proprietà Demaniale



1 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON STANDARD URBANISTICI, PARCHEGGI E VERDE PRIVATO 1/500



2 - PLANIMETRIA GENERALE CON L'INDICAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AREA DEL PDR E LE PARTICELLE INTERESSATE 1/500

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 e artigianale 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 =
(1.388,82 + 322,32) mq x 3,50 m = 5.988,99 mc
> 5.988,99/10 = 599 mq

b) 599 mq/ 25 = 24 posti auto

Superficie dei parcheggi privati di progetto: 878 mq corrispondenti a
n. 24 posti auto (22 + 2 posti auto per portatori di handicap)

Verifica:
a) 878 mq > 599 mq
b) 24 posti auto = 24 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 485;
- Foglio 98, Particella 816;
- Foglio 98, Particella 818.