

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 Renai 7, 50125 Firenze - 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



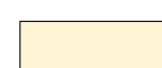
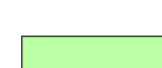


04

scala 1/500


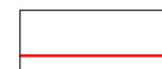






DATA PRESENTAZIONE - LUGLIO 2013

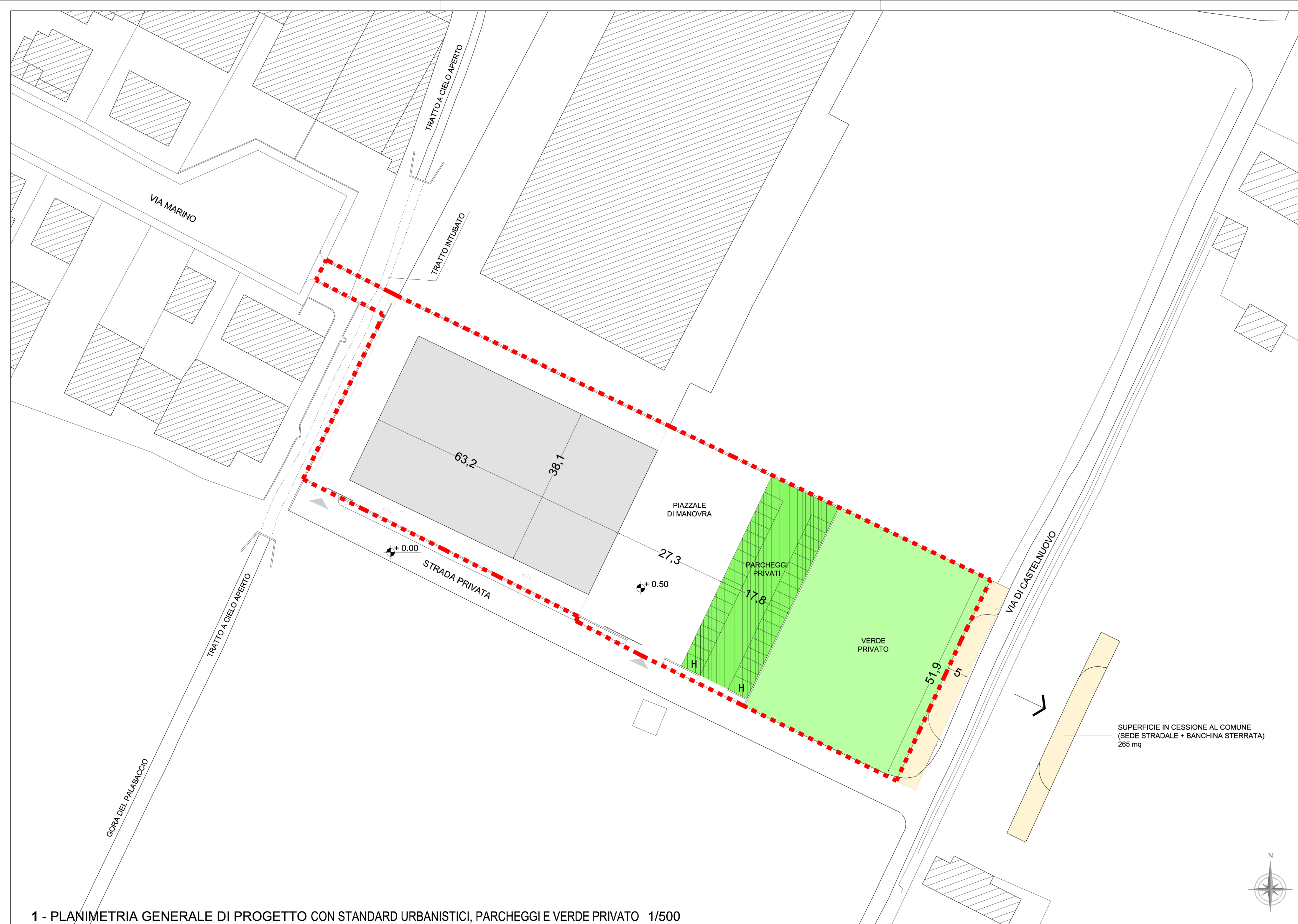
DATA INTEGRAZIONE - FEBBRAIO 2014

LEGENDA PLANIMETRIA 1:

-  Perimetro Superficie Fondiaria (8.197 mq)
-  Superficie Coperta Edificio (2.407,92 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 Catastali
-  Foglio 98, P.lla 239, 246 e 485 intestate a:
IN TE.CH. International Textiles & Chemicals S.P.A.
-  Foglio 98, P.lla 247 intestata a:
Sig. PAOLO CASTELLACCI
-  Foglio 98, P.lla 40 intestata a:
EMILIA S.R.L.
-  Foglio 98, P.lla 261 intestata a:
A. & E. BIAGIONI S.P.A.
-  Foglio 98, P.lla 325 intestata a:
IMMOBILIARE GIGLIO
di Santanni Stefano e Fabio & C. S.A.S.
-  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
 $8.197 \text{ mq} \times 0.25 = 2.050 \text{ mq}$

Massimo 2/5 di tale Superficie può essere Semipermeabile
 $2.050 \text{ mq} \times 2/5 = 820 \text{ mq}$

Minimo Superficie completamente Permeabile
 $2.060 - 824 = 1.230 \text{ mq}$

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
> $8.197 \text{ mq} / 100 \times 15 = 1.230 \text{ mq}$

**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 parcheggio

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) $\text{Volume} = \text{Superficie coperta} \times 3,50 \text{ m} =$
 $= 63,20 \text{ m} \times 38,10 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} = 8.428 \text{ mc}$
 $> 8.428 / 10 = 843 \text{ mq}$

b) $843 \text{ mq} / 25 = 34 \text{ posti auto}$

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 > 843 mq
b) 36 posti auto > 34 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;