

# 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 APPROVATO (PdR 317/2013)






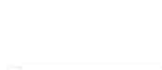
PLANIMETRIA GENERALE CON STANDARD URBANISTICI,  
PARCHEGGI E VERDE PRIVATO, CONTEGGI URBANISTICI

# 03

scala 1/500

DATA PRESENTAZIONE - FEBBRAIO 2016

### RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI

-  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)



PLANIMETRIA GENERALE - PIANO DI RECUPERO APPROVATO scala 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  
 $15 \text{ mq}/100 \text{ mq}$  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 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)  $\text{Volume} = \text{Superficie coperta} \times 3,50 \text{ m} =$   
 $= (2.171,70 + 259,08 + 33,67) \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 8.625,58 \text{ mc}$   
 $> 8.625,58/10 = 863 \text{ mq}$

b)  $863 \text{ mq} / 25 = 35 \text{ posti auto}$

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 > 863 mq**  
**b) 36 posti auto > 35 posti auto**