

ING. MASSIMO CECCARINI

Viale Vittorio Veneto n.13 Prato 59100 tel. 0574/29062-607600

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' VERGAIO

P.d.L. 197/2007 depositato al P.G. 13005 del 17/12/2007

*integrazione della documentazione a seguito di
comunicazione P.G. 149254 del 06/11/2008*

PROGETTISTA

ING. MASSIMO CECCARINI

Viale V.Veneto n.13 - 59100 Prato
c.f. CCC MSM 56H14 G999V

COLLABORATORE

ING. GALILEO INNOCENTI

COMMITTENTI

LA PANCOLA S.R.L.
Via Delle Fonti n. 6
PRATO - p.i. 02070700972

FRANCESCO FRATINI
Via Filzi n. 176
PRATO - c.f. FRT FNC 39B03 G999 V

FRANCA FRATINI
Via del Campaccio n. 12
PRATO - c.f. FRT FNC 29E45 G999 M

OGGETTO

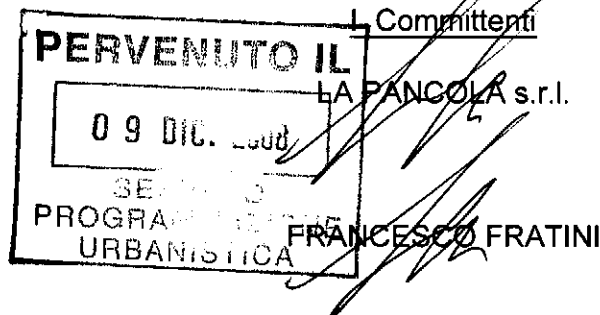
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Progettista

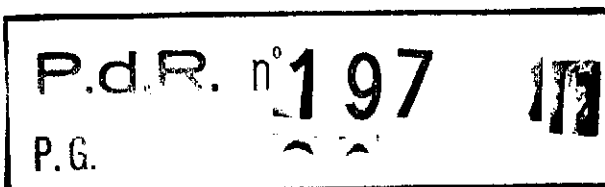
Ing. Massimo Ceccarini



I Committenti



FRANCA FRATINI



DOC.

A

Dicembre 2008

Studio Tecnico

Ing. MASSIMO CECCARINI

Cod. Fisc. CCC MSM 56H14 G999V

Part. I.V.A. 00036530970

Viale V. Veneto, 13

59100 PRATO

Tel. e Fax 0574 29062 / 607600

e-mail: studiomcmp@conmet.it

Prato, li 01/12/2008

*Al Signor Sindaco del
Comune di Prato*

*Al Comune di Prato
Ufficio Urbanistica
Viale Vittorio Veneto n.9 – Prato*

**Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi in Prato, località Vergaio
P.d.L. 197/2007 depositato al P.G. 13005 del 17/12/2007**

integrazione della documentazione a seguito di comunicazione P.G. 149254 del 06/11/2008

Committente: La Pancola s.r.l., Francesco Fratini, Franca Fratini

Oggetto: relazione tecnica illustrativa

Il Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi interessa un'area posta nella frazione di Vergaio classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Prato come zona inserita nel sub – sistema P3 “I Macrolotti” del sistema della produzione e un'area classificata dallo stesso strumento urbanistico come P3 Pp, destinata a parcheggio pubblico.

Originariamente la sopradetta area P3 risultava perimetrata assieme ai terreni posti a Sud di questa stessa. Nel seguito questi ultimi sono entrati a far parte del Piano di Lottizzazione n. 33 “Consorzio Vergaio” senza le aree oggetto del presente P.D.L., che sono state riperimstrate mediante variante al P.R.G. a seguito di approvazione del P.D.L. n. 33 medesimo. Ciò spiega quindi l'origine dell'attuale perimetrazione dell'area interessata dall'istanza di cui all'oggetto.

Il P.R.G. vigente stabilisce pertanto che la realizzazione degli interventi nelle aree in esame è subordinata alla redazione di un piano attuativo e alla dotazione di aree a standard nelle quantità disposte dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione. Questo determina per le attività produttive la necessità della dotazione di spazi pubblici in ragione di almeno 15 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria. Tale dotazione è stata raggiunta sommando le superfici delle aree a standard realizzate lungo la nuova viabilità di lottizzazione e l'area P3Pp lungo la via di Vergaio. Per una maggiore comprensione di quanto detto nel seguito si rimanda costantemente agli elaborati grafici.

Il Piano di Lottizzazione prevede (vedi tavola allegata alla presente relazione) la realizzazione di una nuova viabilità di sviluppo pari a circa 240m (larghezza totale 11m: due corsie da 4m più due marciapiedi da 1,5m) costituita da due tratti: il primo ramo (direzione Est-Ovest) ha origine dalla parte terminale e senza sfondo dell'attuale via dei Tessitori, il secondo ramo (direzione Nord-Sud) prosegue verso via di Vergaio, ma non si innesta direttamente in essa, bensì in un parcheggio pubblico di forma triangolare (sup. circa 1329mq), ubicato tra il lotto edificatorio e la sopradetta via di Vergaio, sulla quale è presente un accesso ed una uscita all'area di sosta.

Il parcheggio pubblico di via di Vergaio è quindi a disposizione degli utenti e dei visitatori del nuovo fabbricato produttivo oggetto del presente p.d.L.. Tra il parcheggio e la via di Vergaio sono presenti ulteriori aiuole d'arredo sulle quali è previsto inerbimento e piantumazione, secondo le indicazioni degli elaborati progettuali. Sulla via di Vergaio, nel tratto che costeggia il parcheggio pubblico di nuova realizzazione è previsto un intervento di allargamento della carreggiata con realizzazione di marciapiede a servizio del parcheggio stesso.

Lungo tratto Nord-Sud della nuova viabilità, lato Ovest, si sviluppa il lotto edificatorio ove è prevista la realizzazione di un unico fabbricato artigianale (dimensioni 112,36x55,81m, sup. coperta 6270,81mq), circondato da resedi con pavimentazione impermeabile (aree a parcheggio privato) di larghezza 8m sul fronte, 7,5m di lato, minimo 5m nella zona tergale. Lateralmente sono presenti due canocchiali di verde privato orientati in direzione Est-Ovest che separano il fabbricato dal parcheggio pubblico a Nord e da altri lotti edificatori a Sud. Nelle zone dei due canocchiali prospicienti al fabbricato sono presenti parcheggi privati su pavimentazione permeabile. Le aree a verde privato saranno inerite ed opportunamente piantumate.

La possibilità di inserire parcheggi permeabili è garantita dal fatto che nel raggio di mt. 200,00 non esistono pozzi pubblici o privati utili al prelievo dal sottosuolo di acqua destinata al consumo umano (in ottemperanza al D.LV 152/2006 -ex. Art. 5 e 6 del D.P.R. 236 del 25/05/1988). Si veda a tale proposito l'estratto di mappa 1:10.000 (fonte CONSIAG) allegato al termine della presente relazione, relativo alle opere di captazione ad uso idropotabile nel territorio comunale pratese.

Il fabbricato artigianale non è inoltre tenuto al rispetto delle distanze di sicurezza previste dal D.P.C.M. del 23/04/1992 in materia di elettrodotti. Le due linee elettriche aeree presenti nelle aree di lottizzazione, una nei pressi del confine Sud del lotto edificatorio, a proseguire sul tracciato della futura viabilità nel tratto a direzione Est-Ovest, una lungo la via di Vergaio (si veda la planimetria allegata), non sono infatti linee ad alta tensione. Tali linee saranno spostate ed interrato secondo le indicazioni dell'ente erogatore ENEL.

Nella zona tergoale del fabbricato, lungo il confine, è presente una fascia a verde della larghezza di 3,0m, al di sotto della quale trova alloggio la condotta entro la quale viene convogliato il "fosso del Pancola", che viene quindi ad essere tombato nel tratto compreso tra lo scatolare al di sotto della via di Vergaio e la propaggine del lotto edificatorio destinata a verde che si sviluppa a Sud-Est. Il tombamento del fosso ne comporta una variazione di tracciato, rispetto all'alveo originario, che garantisce tuttavia una pendenza tale da smaltire, per un diametro della condotta pari a 100cm, lo smaltimento della portata con tempo di ritorno $Tr=200$ anni.

La quota finita del pavimento al piano terreno del fabbricato produttivo è fissata a 45,88m S.L.M., ovvero 25,0cm al di sopra del centro strada della nuova viabilità nella zona di ingresso al parcheggio sulla via di Vergaio, ovvero dove la quota della strada stessa è massima. La pendenza prevista per i parcheggi in fregio alla viabilità e per i passi carrabili è del 2%. Il pavimento del piano terra sarà pertanto raccordato agli accessi mediante piazzali frontali a pendenza variabile. La pendenza dei resedi privati sarà in generale mai minore del 2%, così da consentire un corretto smaltimento dell'acqua piovana attraverso due reti di caditoie simmetriche rispetto all'asse del fabbricato.

Tra l'edificio e la nuova viabilità è presente una fascia a verde pubblico di larghezza 3m, inerbita e piantumata secondo le indicazioni presenti sui grafici di progetto. In particolare andando dal muro di recinzione del lotto edificatorio al centro della carreggiata si incontrerà il marciapiede di larghezza 1,5m, la sopradetta fascia a verde di 3,0m, una fascia di parcheggi pubblici organizzati a pettine (5m), le corsie di marcia.

Al di sotto della nuova viabilità è prevista la realizzazione di una fognatura mista. In particolare si avranno due rami: uno al di sotto del tratto Est-Ovest e di parte del tratto Nord-Sud che si allaccia alla condotta esistente di via dei Tessitori. L'altro procede lungo il tratto Nord-Sud, passando al di sotto del parcheggio, fino a giungere nella via di Vergaio, dove si collega allo speco esistente.

La necessità di realizzare due rami distinti è stata dettata dalle condizioni al contorno dell'area di progetto, in termini di quote di fondo tubo dei tratti terminali delle condotte in via di Vergaio ed in via dei Tessitori. La fognatura mista così realizzata raccoglierà le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalla copertura del fabbricato, convogliate mediante una rete di caditoie e di pluviali, le acque nere provenienti dalle varie unità immobiliari dell'edificio, le acque meteoriche della strada e delle aree a parcheggio, convogliate da una rete di caditoie a singolo o a doppio petto.

La fognatura viene inoltre estesa lungo la Via di Vergaio per tutto il tratto oggetto di allargamento della carreggiata, fino a giungere allo scatolare in c.a. entro cui scorre il "fosso del Pancola". Come si osserva dal profilo altimetrico della tavola 5 sarà possibile un allacciamento alla fogna così

prolungata da parte della abitazioni nelle immediate vicinanze al di là del fosso, tramite tubazioni di piccolo diametro (25-30 cm) passanti al di sotto del fosso stesso.

Per quanto concerne il rispetto delle L. 13/89 sono previsti stalli di sosta riservati ai disabili in ragione di 1 ogni 50 posti auto. L'accessibilità dei percorsi pedonali a partire dagli stalli di sosta riservati è garantita da una serie di rampe (opportunamente segnalate) di pendenza minore o uguale al 5% e dislivello massimo di 15,0cm. Non saranno mai presenti dislivelli non raccordati maggiori di 2,5cm, mentre si disporranno opportune guide tattili in corrispondenza degli attraversamenti pedonali sia delle corsie di marcia che dei passi carrabili. Si faccia comunque riferimento agli accorgimenti progettuali della tavola 10, dedicata al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto concerne gli enti erogatori dei servizi TELECOM, ENEL, CONSIAG, ASM, PUBLIACQUA ACQUEDOTTO, PUBLIACQUA FOGNATURE si veda la tavola 7 e l'allegato I che raccoglie i vari nulla osta.

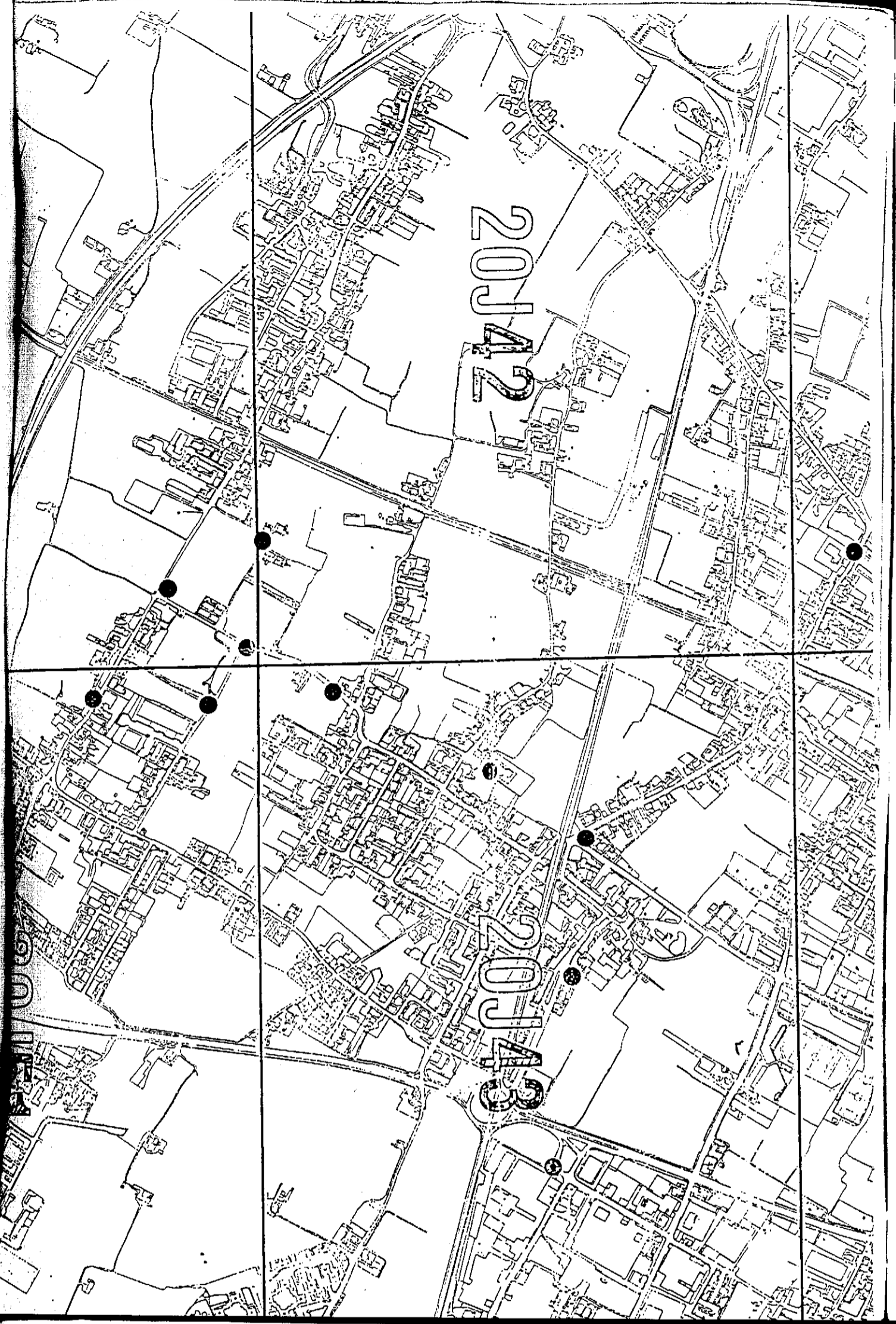
Per quanto concerne ENEL l'intervento non richiede particolari opere di urbanizzazione elettrica quali cabine di trasformazione o nuove linee MT. Si ritiene pertanto sufficiente la cabina elettrica esistente ubicata nella parte terminale dell'attuale via dei Tessitori. Qualora, in fase di richiesta di Permesso di Costruire, l'ente erogatore ENEL ritenesse opportuna l'aggiunta di una cabina elettrica, in virtù delle mutate condizioni al contorno, si richiede che questa circostanza non costituisca variante al P.D.L.

Per quanto concerne ASM non è stata richiesta la realizzazione di cellule ecologiche lungo la nuova viabilità.

Il tecnico

Ing. Massimo Ceccarini





20342

20343