

ING. MASSIMO CECCARINI

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

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3

LOCALITA' VERGAIO (PRATO)

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

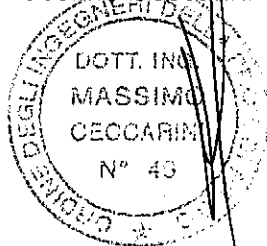
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

P.d.R. n° **197**

P.G. 530035 del 17 DIC. 2007

Il Progettista

Ing. Massimo Ceccarini



I Committenti

LA PANCOLA S.R.L.

FRANCESCO FRATINI

FRANCA FRATINI

DOC.

D

Dicembre 2007

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 14/12/07

*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

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

Oggetto: Valutazione degli effetti ambientali

Il Piano di Lottizzazione 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.

Il P.R.G. vigente stabilisce che la realizzazione degli interventi nelle aree 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.

La soluzione progettuale redatta tiene conto, oltre che delle previsioni urbanistiche dettate dalla cartografia del P.R.G., del contenuto delle N.T.A., del Regolamento Edilizio Comunale, di quello di Igiene e delle legislazioni e normative esistenti in campo edilizio ed urbanistico.

Trattandosi di aree in pianura che presentano caratteristiche morfologiche omogenee, non esistono particolari elementi tali da condizionare la progettazione.

L'aspetto più rilevante è la necessità di realizzare le infrastrutture urbanizzative a servizio dell'iniziativa ed i collegamenti viari con la rete stradale esistente.

I criteri principali che hanno ispirato il piano di lottizzazione sono i seguenti:

- mantenimento delle prescrizioni del P.R.G. vigente;
- creazione di parcheggi a pettine lungo la viabilità separati dai percorsi pedonali mediante fasce a verde alberate;
- formazione di canocchiali di visibilità in direzione Est – Ovest di lato al fabbricato;
- necessità di esecuzione delle opere urbanizzative quali standard urbanistici (parcheggio tra la via di Vergaio ed il lotto edificabile, con relativo verde d'arredo).

Ai fini ambientali è stata tenuta in debita considerazione nella progettazione del lotto edificabile, la necessità di ridurre l'impatto nel territorio mediante l'inserimento di ampi canocchiali di visibilità in direzione Est-Ovest tra il nuovo fabbricato ed il parcheggio pubblico di nuova realizzazione e tra il nuovo fabbricato ed i confinanti fabbricati artigianali previsti dal P.D.L. n. 33.

Ugualmente è stato curato l'impatto derivante dall'ingombro volumetrico del fabbricato, limitando l'altezza del contenitore edilizio a ml. 9 e prevedendo una particolare cura dell'aspetto del fronte lungo la viabilità.

Per il lotto edificabile è prevista una recinzione rispondente ai requisiti del vigente Regolamento Edilizio Comunale e l'obbligo dell'inerbimento e della piantumazione delle zone destinate a verde privato.

La nuova viabilità prevista è corredata, sul fronte del lotto edificabile, di una fascia continua, sistemata a prato erboso e piantumazione di alto fusto interrotta solo dagli accessi carrabili.

Al fine di ridurre l'impatto sul territorio della nuova viabilità, che si sviluppa per una lunghezza di circa ml 240, la nuova strada si adagia sul terreno esistente con modestissimi rilevati.

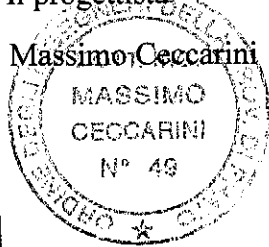
Notevole impegno verrà posto nella progettazione esecutiva e nella realizzazione della viabilità, al fine di armonizzarla con il territorio limitrofo interessato.

Il progetto prevede la realizzazione di spazi pubblici destinati a parcheggio nella porzione Nord dell'insediamento, sulla via di Vergaio.

Tale area verrà corredata da aiuole alberate all'interfaccia con la via di Vergaio, ove è previsto un allargamento della carreggiata con realizzazione di marciapiede a servizio del parcheggio stesso (allargamento tutto lato Sud). Il vialetto realizzato all'ingresso del parcheggio lato lotto edificatorio ha principalmente la funzione di consentire lo sfruttamento del parcheggio da parte degli utenti o dei visitatori del nuovo fabbricato.

La superficie complessiva degli spazi pubblici è superiore allo standard minimo determinato dalla normativa (15% della superficie fondiaria).

Il progettista
Dott. Ing. Massimo Ceccarini



MASSIMO
CECCARINI
N° 49