

OGGETTO

Realizzazione di insediamenti produttivi località Vergaio – Prato.

CONTENUTO

Relazione descrittiva dell'intervento.

PROGETTISTA INCARICATO

Architetto Gerardo Liberatore

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Architetto Gerardo Liberatore

Ingegnere Enrico Luisi

Email gerlibe@tin.it

Email luisi@laboratorioarchitetti.191.it

COLLABORATORE

Geometra Riccardo Di Franco

Email ric.df@tiscali.it

DATA

settembre 2010

RELAZIONE TECNICA

INTRODUZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

Il Piano di Lottizzazione interessa un'area posta in Località Vergaio classificata, dall'attuale PRG, nel sistema della produzione P sub sistema P3 "i macrolotti" dove è previsto l'intervento *ne* di nuova edificazione di fabbricati a destinazione industriale\artigianale previa redazione di Piano Attuativo. Gli indici sono quelli consueti delle zone industriali ovvero $R_c=50\%$ ed $H_{max}=9$ ml. Le dotazioni di standards richieste sono quelle previste dall'art. 32 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico in ragione di almeno $15\text{ mq}\backslash 100\text{ mq Sf}$.

Il piano di Lottizzazione è l'ultima area rimasta per il completamento del distretto industriale di Vergaio di cui al Piano di Lottizzazione 33\2007 che va da Via dei Trebbi al centro dell'abitato di Vergaio.

Il fabbricato di progetto prospetta la nuova strada (in fase di realizzazione P.E. 1733/07) ed è posizionato di fronte al lotto 2B del Piano di Lottizzazione precedentemente citato. L'area si presenta pianeggiante e priva di ostacoli.

Oltre alla costruzione industriale il progetto prevede anche altre opere di corredo a carattere urbanistico, quali un percorso pedonale (marciapiede), alcune aree a verde e parcheggi lungo strada.

E' doveroso sottolineare che i limiti del Piano Attuativo previsti dal PRG vigente riguardano un'area più ampia costituita da due UMI distinte. Tali lotti si differenziano tra loro per il tipo di intervento previsto. Come già accennato in precedenza l'intervento proposto interviene sull'area contraddistinta dal tipo di intervento *ne* mentre nel terreno limitrofo è previsto il tipo di intervento *ri/dr* a causa di numerose preesistenze edilizie.

Entrambe i lotti sono strutturati in maniera tale che ognuno di essi possa essere

edificato senza compromettere l'edificabilità dell'altro.

Come già accennato in precedenza le infrastrutture viarie e gli impianti a rete sono attualmente in fase avanzata di costruzione mediante P.E. 1733/07 e la loro consistenza è adeguata a far fronte anche alle esigenze del nuovo intervento ad eccezione delle infrastrutture elettriche. L'energia elettrica a servizio del futuro insediamento verrà quindi distribuita attraverso la costruzione di una cabina di trasformazione media tensione. Comunque l'Enel si riserva la facoltà di derogare a tale costruzione se l'energia elettrica prodotta dalle numerose cabine previste dalla lottizzazione 33\2007 è sufficiente a soddisfare anche le necessità del presente progetto.

IL PROGETTO:

Il progetto del Piano di Lottizzazione tiene presente le prescrizioni di PRG e le normative a cui è sottoposto in merito agli allineamenti, al posizionamento delle aree permeabili, alle quantità di standards necessari, ai parcheggi privati, alle norme igienico-sanitarie ecc, ecc.

La dislocazione del manufatto corrisponde a livello dimensionale e di perimetrazione, salvo lievi variazioni, con quanto determinato dalla cartografia del PRG. In particolare sono state preservate le fasce a verde privato formanti i "cannocchiali" inedificabili, posti ortogonalmente alla viabilità pubblica.

Per poter fruire delle quantità volumetriche stabilite dagli indici di PRG i committenti intendono monetizzare gli standard mancanti.

La viabilità interna al lotto è stata dislocata lungo il perimetro a formare un anello esterno in modo da risolvere positivamente la problematica relativa ai percorsi di servizio per i mezzi antincendio dei Vigili del Fuoco, inoltre il marciapiede esterno fronte strada è stato spostato (rispetto al disegno proposto nella lottizzazione 33\2007) per realizzare i parcheggi ed il verde di corredo alla viabilità comunale.

Lo schema progettuale si ispira chiaramente anche al Piano di Lottizzazione 33\2007 recentemente approvato i cui fabbricati industriali si trovano sull'altro fronte della strada. Per cui gli allineamenti, le quote altimetriche, gli accessi, la dislocazione della viabilità interna, il posizionamento dei parcheggi fronte strada e quant'altro ripropongono gli schemi già autorizzati. Anche le norme tecniche di attuazione del piano ne ripropongono sostanzialmente i contenuti.

Il progetto si è inoltre adattato alle quote planoaltimetriche originate dalla nuova strada (+ 1 ml dal piano di campagna) di collegamento tra Via dei Trebbi e l'abitato di Vergaio. I fabbricati di progetto saranno impostati ad una quota di +1,40 dall'attuale piano di campagna, l'altezza prevista è stabilita in 7,50 ml sotto trave, i materiali di finitura sono quelli classici dei fabbricati industriali finiti a graniglia. La destinazione d'uso sarà artigianale.

Gli elaborati progettuali rappresentano il corpo di fabbrica dell'edificio, la sua ubicazione, il verde privato e pubblico, parcheggi privati e pubblici, le aree permeabili, le distanze dai confini (5 ml), le distanze dalla carreggiata stradale, la distanza dalle fasce di verde privato, le distanze dei percorsi interni ecc. Per una dettagliata riproduzione di tali dati e delle verifiche si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Le norme tecniche di attuazione stabiliscono sia alcuni elementi di carattere prescrittivo, che permettono di ottenere la razionalità dell'intervento complessivo, lasciando nel contempo la possibilità di eseguire alcune variazioni rispetto a quanto rappresentato nei grafici, ciò al fine di soddisfare esigenze diversificate e che potranno modificarsi nel periodo che intercorrerà con la richiesta di permesso a costruire da parte degli utenti.