

studio tecnico

progettista:

Arch. Agostino Gestri

59014 PRATO - Via di Trebbi, 109
Tel. 0574-41706/31058 Fax 0574-31058
P.IVA 01860350972 - e-mail: agostinogestri@gmail.com - pec: agostino.gestri@archiworldpec.it

COMUNE DI PRATO

TITOLO DEL PIANO ATTUATIVO

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO
AI SENSI DEL CAPO II TITOLO V DELLA L.R. 65/2014
PER LA CESSIONE GRATUITA DI UN COMPLESSO EDILIZIO INDUSTRIALE
UBICATO IN VIA PISTOIESE E VIA FABIO FILZI
E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN UN'AREA POSTA IN VIA PARONESE
PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO PER LA LOGISTICA**

LOCALITA'

**Località area di decollo: via Pistoiese 158 - via Fabio Filzi 41
Località area di atterraggio: via Paronese**

PROMOTORI

**Albini & Pitigliani Spa

Anselmo Sas di Pieri Nicola & C

Pieri Paola**

PROGETTISTA

Arch. Agostino Gestri

OGGETTO DELLA TAVOLA

Relazione paesaggistica

Scala:

-

Data:

ottobre 2016

Elab. RZ 11

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO:

PIANO ATTUATIVO PER LA CESSIONE GRATUITA DI UN COMPLESSO EDILIZIO INDUSTRIALE UBICATO IN VIA PISTOIESE E VIA FABIO FILZI E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN UN'AREA POSTA IN VIA PARONESE PER LA REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO PER LA LOGISTICA

3. OPERA CORRELATA A:

- edificio lotto di terreno
 strade, corsi d'acqua territorio aperto area di pertinenza o intorno dell'edificio

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- temporaneo o stagionale permanente
 a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO

del manufatto esistente o dell'area interessata all'intervento (se edificio o area di pertinenza):

- Residenziale Ricettiva/Turistica Industriale/Artigianale
 Agricolo Commerciale/Direzionale Altro.....

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:

- Centro storico Urbano Agricolo Boscato
 Naturale Non coltivato Altro Industriale/Artigianale.....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- Centro storico Area urbana Area periurbana Territorio agricolo
 Area naturale Insediamento sparso Insediamento agricolo

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- Costa (alta/bassa) Ambito lacustre/vallivo Versante (collinare/montane) Pianura
- Terrazzamento) Piana valliva (montana/collinare) Altopiano/Promontorio Crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO:

a) estratto stradale con indicazione del lotto di terreno posto in via Paronese e punti di ripresa fotografica (2 foto);

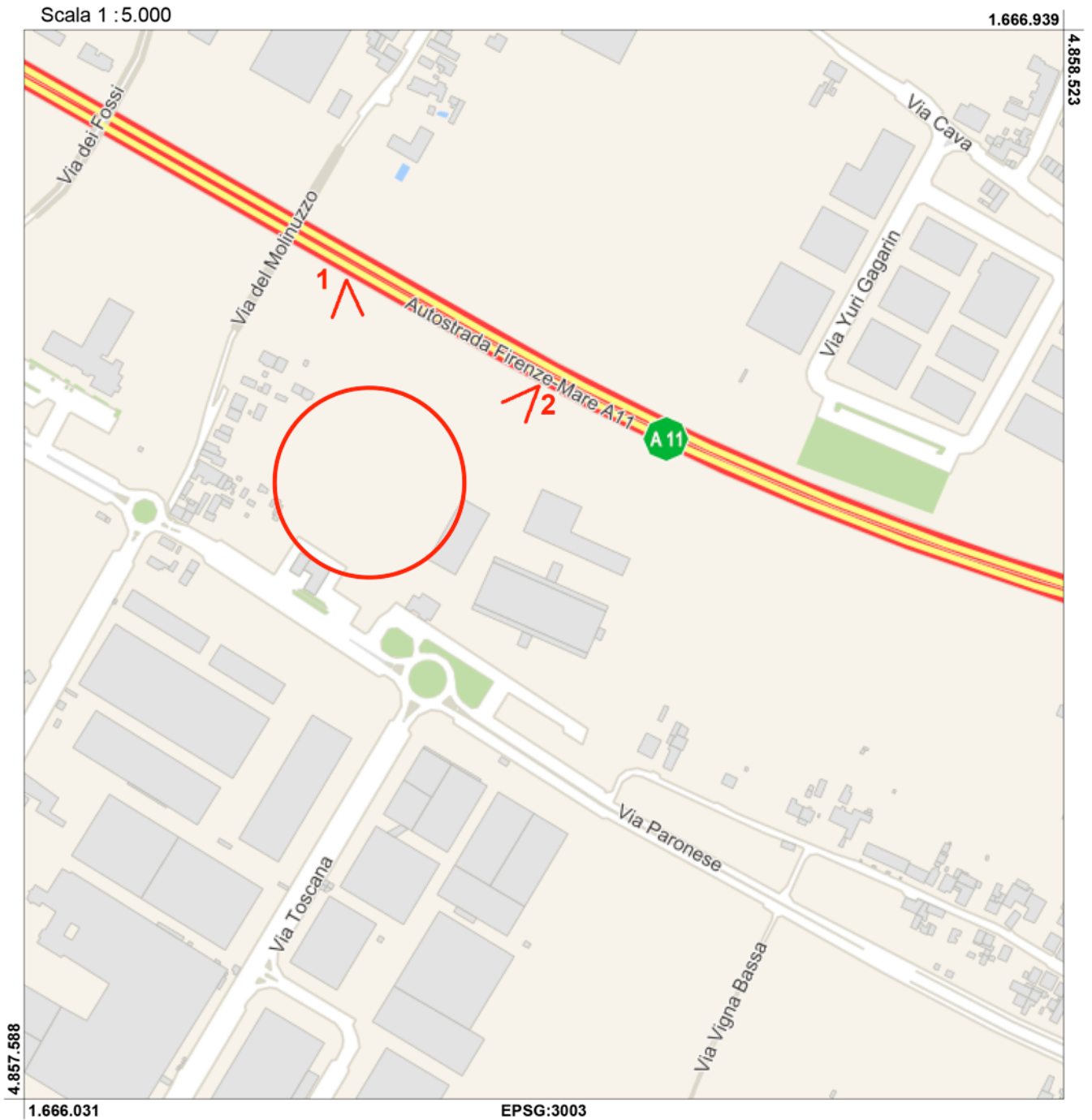


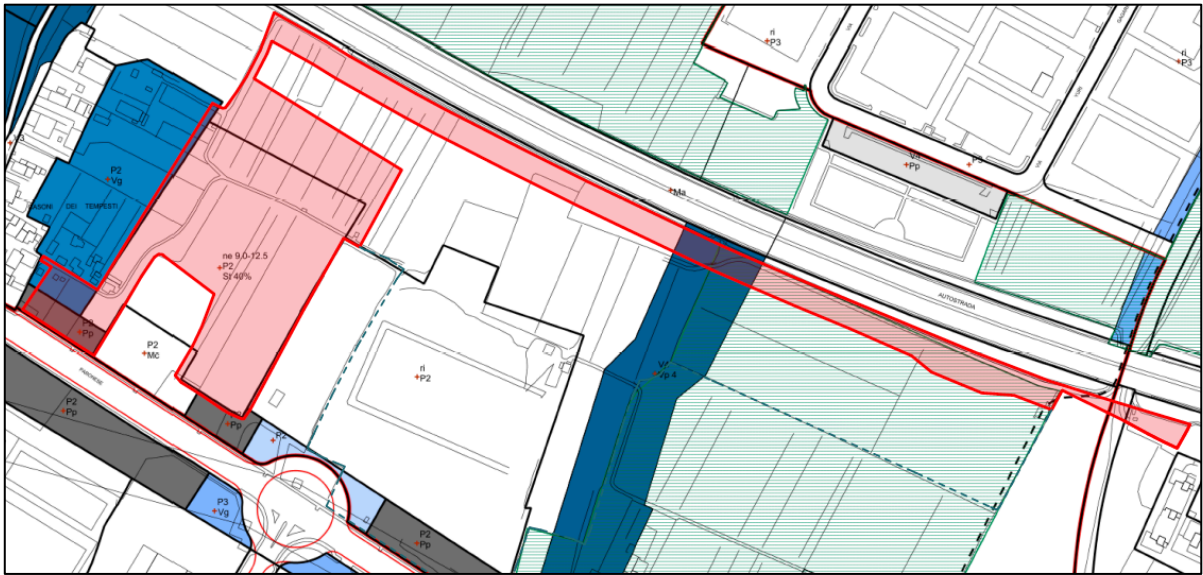
Foto 1



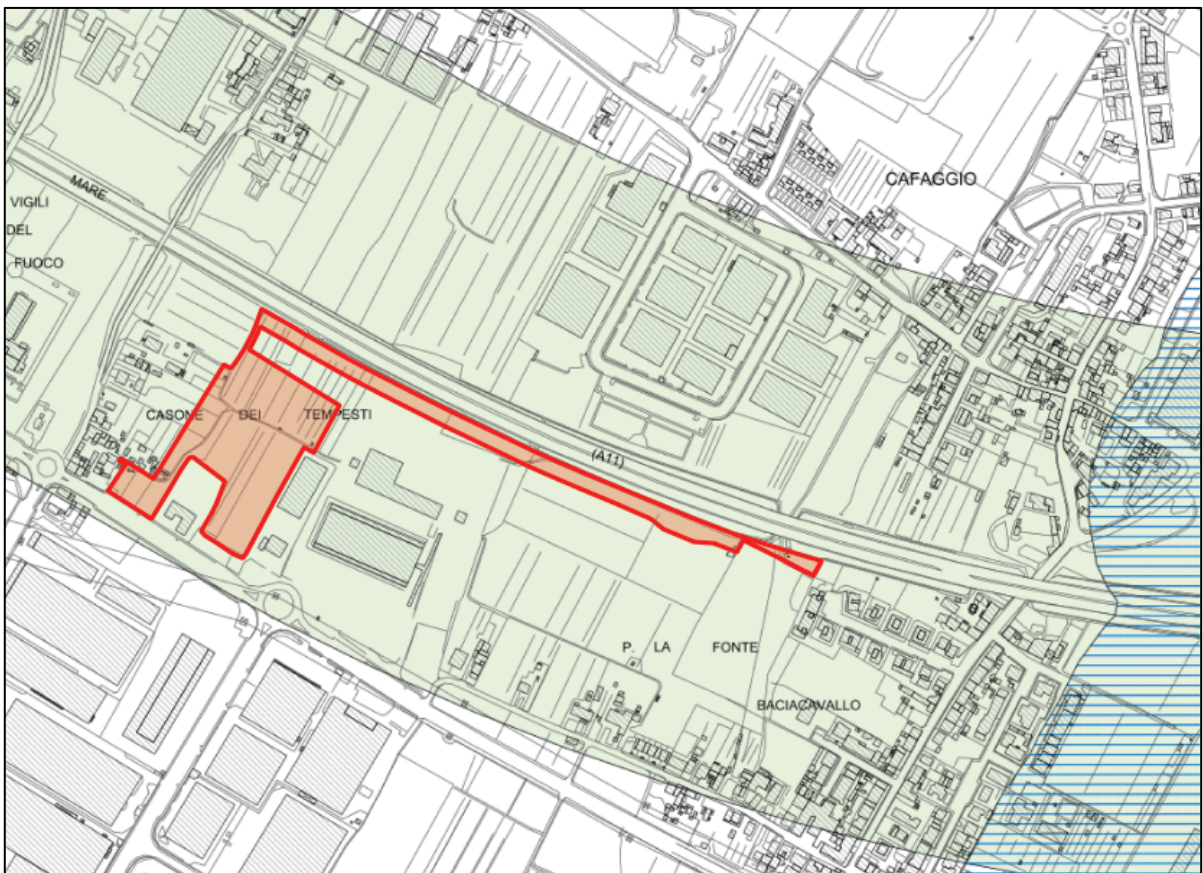
Foto 2



c) estratto tavola PRG e area di pertinenza su cui si intende intervenire;



d) estratto del Piano Strutturale, che evidenzia il vincolo ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 e il contesto paesaggistico dell'area dell'intervento;



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche allegate (vedi elab. RZ 02) illustrano l'area di intervento e una vista panoramica esaustiva del contesto per cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico.



Vista aerea - fonte: bing maps

Fotografia scattata dall'interno del lotto di intervento verso il tracciato autostradale:



10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE E REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 Dlgs 42/04):

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Cose immobili | <input type="checkbox"/> Ville, Giardini, Parchi |
| <input type="checkbox"/> Complessi di cose immobili | <input checked="" type="checkbox"/> Bellezze panoramiche |

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

Nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, l'area di progetto ricade per la sua totalità nella fascia di terreno di ml. 300 di larghezza sul lato sud dell'autostrada Firenze Mare ed è quindi soggetta alla disciplina delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004; nella motivazione del vincolo il PIT riporta che nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Parto, *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un pubblico belvedere verso l'anfiteatro collinare e montano, in quanto dalla medesima si gode la visuale di celebri monumenti, quali le ville medicee di Artimino...(omissis) che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale quanto mai suggestivo"*; negli obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, riferendosi alle prescrizioni inserite nella disciplina d'uso nelle aree soggette al vincolo sopra indicato, il PIT prevede che gli interventi di realizzazione di nuove addizioni edilizie nel contesto degli insediamenti contemporanei sono ammessi a condizione che *"siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento"* dell'area in cui si trovano, che *"siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)"* e che non siano interventi che comportino *"la realizzazione di edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica"*.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PIT) della Provincia di Prato, conferma gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PIT, ma *"promuove il permanere e l'ulteriore sviluppo della presenza industriale sul territorio provinciale"* attraverso la disciplina di cui agli artt.47 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione nei quali, per le *"aree forti della produzione come i due macrolotti pratesi"* indirizza il Piano Strutturale del comune di Prato alla *"riqualificazione degli insediamenti...(omissis), e all'individuazione di adeguate infrastrutture per la movimentazione delle merci, razionalizzando gli accessi alle singole aree ed ai comparti, col fine di evitare l'immissione diretta su strade di collegamento territoriale"*; inoltre il PTC, nell'elaborato di progetto che disciplina l'uso del suolo – Tavola STR_01 Insediamenti e territorio agricolo e forestale –, inserisce l'area di progetto all'interno delle *"Aree Urbane"* e quindi soggette *"alla possibilità di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi"*.

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m.; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico:

L'area oggetto di intervento non ricade in quelle indicate nell'art.142 del Dlgs 42/04.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Dal punto di vista paesaggistico, il Macrolotto Industriale n.1 di Prato è caratterizzato dalla forte presenza di complessi industriali e ampie strade di collegamento per lo più trasversali rispetto alla direzione est-ovest dell'autostrada, eccetto via Paronese. Tutti i fabbricati esistenti al suo interno sono posti in territorio pianeggiante con capannoni che coprono il 50-60% dei lotti in cui si trovano.

Il lotto interessato dal presente Piano Attuativo è inserito all'interno di un tessuto a prevalente destinazione produttiva/artigianale che si è sviluppato nel corso degli anni tra la via Paronese e l'autostrada A11 Firenze-Mare.; la contiguità immediata con i Macrolotti 1 e 2, l'eccentricità del sito rispetto al contesto urbano e la frequentazione di un polo logistico in fasce orarie per lo più non interferenti con quelle degli aziende limitrofe – tardo pomeriggio e prime ore della sera–, contribuiscono a rendere quest'area l'ubicazione ideale per la realizzazione di un intervento come quello proposto; infatti, una quindicina di anni fa, la ditta Albini e Pitigliani ha fortemente investito in questa zona realizzando, all'interno della stessa proprietà ma non coinvolti direttamente da questo intervento, due fabbricati industriali destinati al carico-scarico delle merci, con relativi piazzali di pertinenza per la manovra e la sosta degli autotreni. I magazzini sono stati costruiti con una struttura prefabbricata in calcestruzzo precompresso, con pannelli di tamponamento esterni prefabbricati in graniglia e coperture del tipo a shed. Questi edifici sono in un ottimo stato di conservazione poiché sono stati costruiti nell'arco degli ultimi 2 decenni.

Il lotto su cui si concentra l'intervento proposto, si estende per circa cinque ettari con un profilo pianeggiante, ed è attualmente incolto.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:
(dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc. con allegata documentazione di progetto)

Il fabbricato avrà una destinazione d'uso specifica per la movimentazione delle merci e si sviluppa con una forma rettangolare su un solo livello fuori terra rialzato dal piano di campagna di ml.1,20, per la presenza della banchina di carico. Le caratteristiche principali del edificio sono le seguenti: la superficie coperta (Sc)

complessiva è di mq. 5.760,00, l'altezza urbanistica ml.10,00, l'altezza interna sottotrave ml.8,80, il volume urbanistico è di mc. 57.600,00. Le bocche di carico sono posizionate sui due lati lunghi di ml. 96,00 0 rivolti a sud-est e a nord-ovest e quindi sulle facciate ortogonali all'andamento del tracciato autostradale.

L'edificio sarà realizzato con le stesse modalità costruttive degli altri presenti nel lotto adiacente, ossia con struttura in c.a. prefabbricato, fondazioni a plinti a bicchiere e con copertura in tegoli in c.a. prefabbricato e shed; le tamponature esterne saranno realizzate con pannelli in c.a. prefabbricato a vista di coloritura grigia chiara e finitura a graniglia, mentre le tramezzature dei divisori interni saranno in blocchi di laterizio. Gli infissi sono previsti in alluminio di coloritura grigia scura.

L'area non occupata dall'edificio sarà adibita in parte a piazzale e in parte a parcheggio per i dipendenti. L'area riservata agli stalli sarà realizzata con blocchetti in calcestruzzo o pietra, allettate su massiciata di sabbia o terra, con interstizi riempiti ancora con sabbia o terra per la verifica delle superfici permeabili.

E' opportuno segnalare che la potenzialità edificatoria attuale del lotto P2 con destinazione d'uso "St" Servizi tecnici e amministrativi, consentirebbe la costruzione di un edificio con un rapporto di copertura (Rc) del 40% e un'altezza massima (H) di 12,50 ml.; la superficie catastale complessiva a disposizione della società Albini & Pitigliani Spa all'interno dell'UMI individuata dall'R.U con i parametri sopra indicati è di mq. 15.515 circa, per cui la superficie coperta massima edificabile sarebbe di mq. 6.206; si evidenzia anche che i diritti edificatori della perequazione urbanistica proposta, aumenterebbero la potenzialità edificatoria dell'intero intervento oltre gli 11.000,00 mq. circa di superficie utile lorda (Sul), mentre l'edificio di progetto presenta una superficie ben al di sotto dei valori potenzialmente ammissibili. Inoltre si evidenzia che il fabbricato è posizionato ad una distanza di oltre ml.75 rispetto al tracciato autostradale, anziché a ml.30 come previsto al Codice della Strada in "area urbana".

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

In merito alle prescrizioni di cui all'art. 136 D.Lgs, n° 42/2004 comma d) , della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, il progetto, essendo nell'area di rispetto di 300mt a lato dell'autostrada A11, ed essendo questa zona di notevole interesse pubblico rappresentando pubblico belvedere, rispetta le prescrizioni relative a la tutela e la valorizzazione del disciplinare d'uso dei beni paesaggistici contenute nella scheda del relativo vincolo nei seguenti punti:

1.C1 – non verranno messe in atto trasformazioni al sistema idrografico.

2.C.1- nell'area non sono presenti ecosistemi fluviali per cui non sono previsti interventi su vegetazione ripariale.

2.C.2 – Non si prevedono interventi di ampliamento stradale che compromettano la continuità ecologica.

2.C.3 – Non sono presenti elementi vegetali lineari.

3.C.1 – L'intervento di nuova edificazione non modificata in modo sostanziale i con i visivi pur essendo previsto un aumento di volume sostanzioso perché, come detto, l'edificio è posto ad oltre ml.75 dalla carreggiata autostradale e .

4.C.1 – l'intervento non cambierà le attuali visuali prospettiche e non sarà posta cartellonistica che possa intercettare in alcun modo le visuali panoramiche.

4.C.2 – Sono previste nuove addizioni edilizie ma non verranno compromessi i caratteri morfologici del territorio perché il nuovo manufatto avrà caratteristiche tipologiche e finiture del tutto identiche agli edifici esistenti nelle aree limitrofe. L'illuminazione dell'edificio e delle pertinenze sarà equilibrata e diffusa evitando l'esaltazione scenografica .

4.C.3 – Nell'area di intervento non vi sono muretti in pietrame, percorsi storici o comunque elementi fondamentali per gli assetti paesaggistici. Sono previste realizzazioni di edifici prefabbricati ma saranno di ottima qualità costruttiva e tipologica.

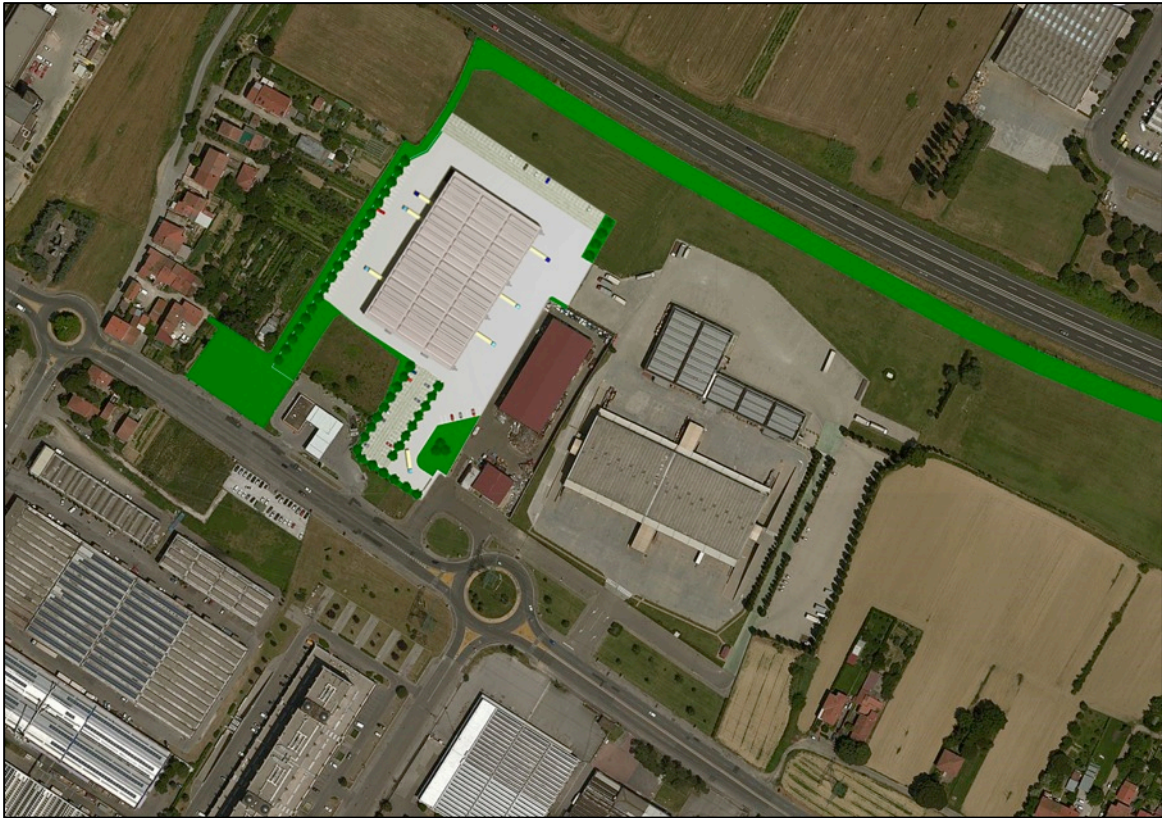
4.C.4 – Non è prevista nuova edificazione che crei nucleo isolato, in quanto l'edificio di progetto sarà inserito in un lotto inserito in un contesto urbano già strutturato..

4.C.5 – Non sono previsti piani interrati o seminterrati o comunque sbancamenti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi e neppure aumento dei piani visibili dell'edificio.

4.C.6 – La recinzione del lotto è realizzata con pali e rete, per non pregiudicare i varchi visuali verso le emergenze valoriali.

A conferma di quanto sopra detto, si allega una simulazione di foto inserimento nel contesto esistente del fabbricato di progetto in una vista zenitale in una dal tracciato autostradale.

Fotoinserimento dell'intervento in una vista zenitale dell'area di progetto



Fotoinserimento dell'intervento visto dalla autostrada A-11 Firenze Mare



14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Non sono previste opere di mitigazione specifiche per limitare l'impatto dell'intervento proposto perché gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento dell'ampliamento volumetrico di progetto non sono tali da necessitare opere di compensazione ambientale. Si ritiene infatti che, seppur in presenza di un ampliamento volumetrico, l'intervento proposto rispetta le caratteristiche orografiche e morfologiche del paesaggio, ha una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalla percorrenza autostradale e si basa su criteri di congruità paesaggistica ed architettonica con le forme, i rapporti volumetrici, i colori e i materiali già presenti nel contesto circostante.

Prato, li 14/06/2016

Firma del Progettista

Arch. Agostino Gestri

PARTE RISERVATA ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE:

MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI

.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Responsabile

.....

EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA

.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

.....