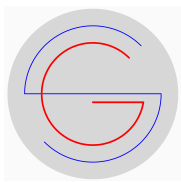


STUDIO TECNICO
Via Zanobi Bicchierai nc. 38/44 _ PRATO
Tel. 057429395 – Fax 057432963

Alessandro Goti

INGEGNERE



Stefano Goti

INGEGNERE

Prato, marzo 2017

Comune di Prato
Piano attuativo
Variante al Piano di Recupero n°68
approvato con Delibera CC n°57 del 15/04/1999

Oggetto: *Progetto di deposito-officina per autobus, posto in Prato via del Lazzeretto.*
VARIANTE IN CORSO D'OPERA
alla P.E. n°3359/2011 – Prot. Gen. n°147802 del 2011
(già variante alla P.E. n°161/06 – Prot. Gen. n°4968 del 23/01/2006)

Richiedente: *CAP Società Cooperativa*

Progettista: *Dott. Ing. Alessandro Goti – Dott. Ing. Stefano Goti*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 146 c.3 D.Lgs. 42/04 e D.P.C.M. 12/12/2005

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Goti con studio professionale in Prato via Zanobi Bicchierai n°38/44 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n°108, in qualità di progettista della richiesta di Permesso di Costruire di cui all'oggetto, ai fini della relazione paesaggistica riguardante la variante in oggetto ripropone di seguito integralmente le note che caratterizzano il lotto integrate dalle modifiche introdotte dalla variante proposta; più precisamente come segue:

Identificazione dell'immobile e sua ubicazione:

I terreni interessati dal progetto, di forma rettangolare allungata, prospettano sulla via del Lazzeretto e si estendono a sud fino all'autostrada Firenze-Mare.

Gli stessi sono individuati al Catasto Urbano del Comune di Prato nel Foglio n°83 mappali n°2430, 2431, 2286, 2374, 2451

L'area ha una superficie complessiva dimq.18241 c.a.; con un lotto fondiario di mq.14202 ed un'area destinata a standard di mq.5932,12 localizzate assieme ad altre sempre del proponente, sul lotto di terreno immediatamente a nord oltre la via del Lazzeretto.

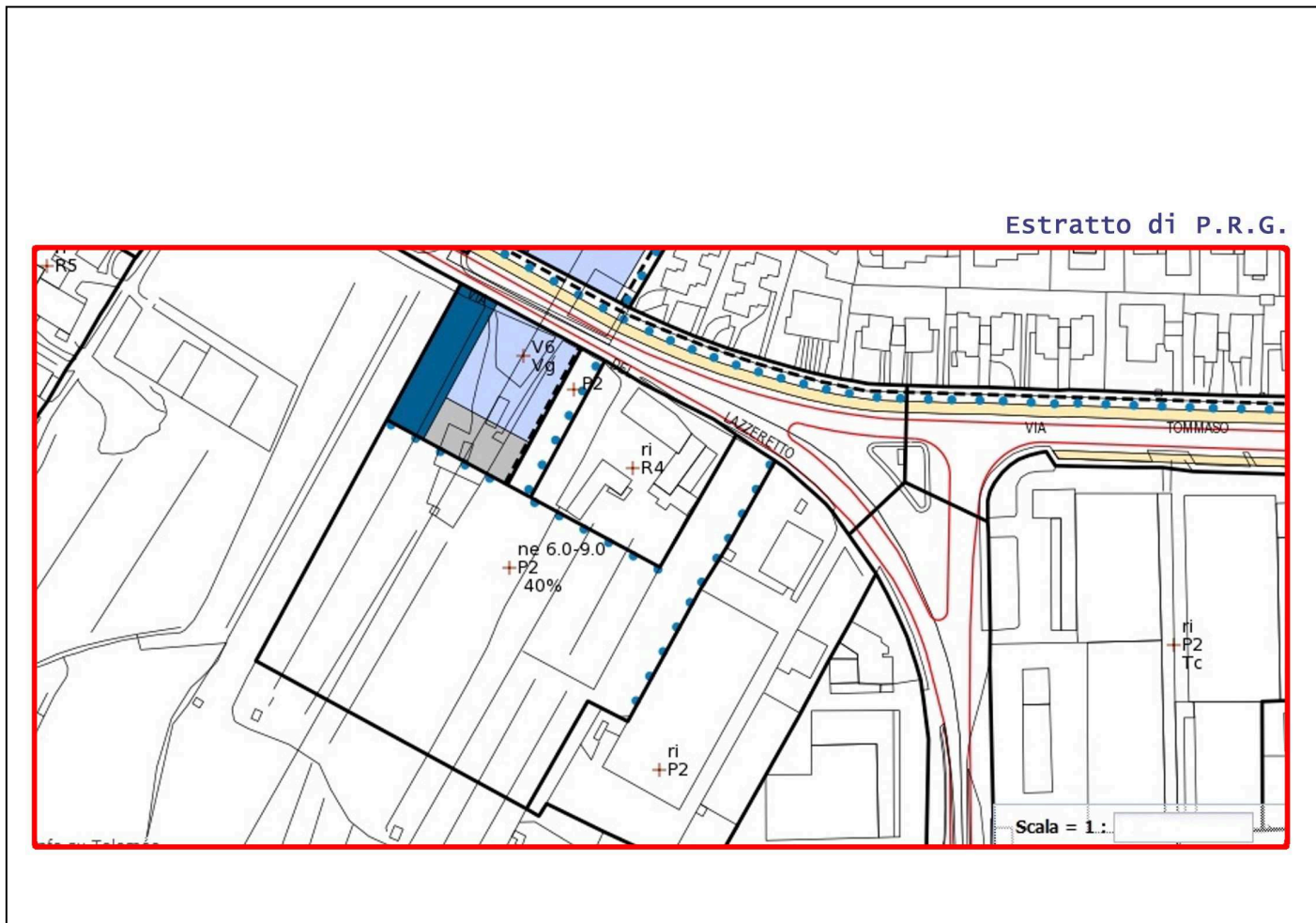
Riferimenti Urbanistici e Regolamentari:

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Prato e più precisamente nell'R.U. il lotto è compreso nel Sistema della Produzione P – sub sistema P2 “Le Aree della Mixetè”, in queste sono previste attività industriali ed artigianali ed è consentita l'introduzione di terziario fino ad un valore massimo del 40%.

Il tipo di intervento è di nuova edificazione e prevede un rapporto di copertura minore del 40% ed un'altezza massima di ml. 9,00.

Completa il lotto l'area sul fronte di via del Lazzeretto originariamente destinata a standard che sulla previsione del progetto risulta quale "P2" priva di capacità edificatoria, senza cioè indice fondiario.

Tutta l'area è sottoposta al vincolo Paesaggistico ai sensi del D.M. 20/05/1967 pubblicato sulla G.U. n°140 del 1967.



Tipologia dell'Opera e dell'Intervento:

L'intervento è di nuova edificazione; la tipologia Produttiva con un edificio per deposito/officina per autobus oltre ad uffici e locali connessi allo svolgimento delle attività di trasporto.

L'edificio è costituito da n°3 piani fuori terra per la parte ad uffici, un solo piano per l'officina.

Contesto Paesaggistico dell'Intervento:

Il lotto è ubicato nell'area urbana della piana urbanizzata-agraria della periferia sud est della città che si sviluppa lungo l'autostrada Firenze-Mare, contrassegnata dall'espansione produttiva degli anni '50 e '60 nell'ambito agricolo lungo tale fascia, ed il cui sviluppo ha portato alla creazione, negli anni '70 e '80 dei due macrolotti industriali nelle aree immediatamente a sud della stessa arteria.



Morfologia del contesto Paesaggistico:

Il lotto è nella periferia sud del centro storico della città, nella piana che si estende fra Firenze e Pistoia connotata dagli insediamenti del distretto industriale di Prato la cui pianificazione per il notevole e repentino sviluppo si è sovrapposta all'antico tessuto insediativo delle frazioni e dei piccoli borghi agricoli.

Del tessuto agricolo originario sopravvivono rare testimonianze decontestualizzate, isolate e non significative morfologicamente e paesaggisticamente.

Note descrittive dell'immobile e dell'area

Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche tutelate generali dell'opera:

Il progetto, come detto, prevede la realizzazione di un insediamento adibito a deposito ed officina per autobus con annessi uffici e servizi; con ampi piazzali su tutti i lati compreso il fronte destinati al parcheggio dei mezzi e le attività del deposito.

Insieme al completamento dell'edificio, sul fronte opposto della strada, a nord, su un'area libera di oltre 15000 mq. verranno realizzate le opere di urbanizzazione di corredo all'intervento costituite da parcheggi, sistemazioni a verde, alberature etc., in accordo con la nuova previsione comunale. L'area d'intervento è collocata in una zona urbana periferica di pianura, con vincolo verso le colline.

Il terreno in passato era adibito ad attività agricola.

Per un corretto inquadramento della stessa si sono riportati estratti cartografici e foto dell'area con la sua perimetrazione.

Il Vincolo Paesaggistico è stato istituito nella zona, come detto, con Decreto Ministeriale del 20/05/1967, (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°140 del 1967).

Il provvedimento ha sottoposto a tutela la fascia di terreno di ml.300 di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, nei Comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

La motivazione del vincolo è la seguente:

“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, nonché di distesa di boschi, che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale suggestivo”,

quindi la valenza paesaggistica è costituita dal Vincolo che dal tracciato autostradale si ha verso le colline.

Si precisa che nel contesto di intervento non vi sono aree tutelate per Legge (Art. 142 del Decreto Legislativo 42-04).

Come già accennato il progetto interessa uno spazio posto all'estrema periferia della città, caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali e da un tessuto residenziale di margine in parte anche di recente formazione.

L'area può quindi definirsi “mista” sotto il profilo urbanistico.

Le porzioni edificate sono intervallate da aree agricole.

La stessa è delimitata a sud dal tracciato dell'autostrada Firenze-Mare.

L'insediamento in corso di realizzazione, che attua una specifica previsione dello strumento urbanistico, sarà distanziato dagli edifici esistenti e nella zona interposta sarà eseguita una sistemazione a verde attrezzato e parcheggio pubblico.

Il progetto tiene conto in primo luogo delle esigenze funzionali.

Le modifiche che vengono introdotte dalla variante riducono notevolmente la volumetria totale dell'edificio lasciando pressoché inalterato l'assetto planimetrico nel lotto delle varie funzioni previste.

La variante, motivata essenzialmente dalla volontà della committenza di conciliare le esigenze operative con un consistente risparmio economico in relazione alle funzionalità richieste per l'immobile.

Entrando nel merito del progetto si precisa che resteranno immutati gli accessi al lotto ed agli spazi pubblici mentre, per quanto attiene l'edificio, la variante prevede l'estensione in lunghezza dell'officina ad un piano prevista con struttura e pannelli prefabbricati e copertura a shed, mentre la parte di edificio più prossima alla via del Lazzaretto, dove troveranno posto gli uffici amministrativi sarà a tre piani fuori terra.

Particolari strutturali e Finiture esterne:

Quanto sopra descritto comporterà la modifica sostanziale dei prospetti, in particolare nella parte prospiciente la via del Lazzaretto dove, in luogo dell'imponente struttura originale sarà realizzata una palazzina per metà a vetrata continua aggettante.

Il fabbricato strutturalmente sarà costituito da due corpi: quello dell'officina e l'altro destinato agli uffici e servizi accessori, entrambe realizzate con copertura prefabbricata a shed.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:

per una valutazione degli effetti conseguenti alla variante si allegano alcuni rendering da cui si può notare che l'intervento non modifica sostanzialmente le visuali verso le colline, che costituiscono la motivazione del Vincolo Paesaggistico.

Per quanto riguarda gli interventi per l'integrazione ambientale si conferma quanto già previsto, lungo il fronte verso l'autostrada, di piantumare filari alternati di cipressi, o di specie autoctone di alto fusto in modo da creare una delimitazione visuale dell'unico lato scoperto del piazzale. La stessa richiama, sotto certi aspetti, la passata vocazione agricola del territorio dove, come noto, gli alberi avevano spesso funzione segnaletica di strade, confini etc.

Dott. Ing. Alessandro Goti

Allegati:

- *estratto della cartografia di Piano Regolatore*

Prato, marzo 2017

I Tecnici
Dott. Ing. Alessandro Goti

Dott. Ing. Stefano Goti