

**STUDIO L.G.**  
PERIZIE E PROGETTI  
STUDIO ASSOCIATO

## Progettisti:

**Dott. Ing.**  
**Massimo Giommaroni**

**Dott. Arch.**  
**Diletta Provvedi**

## Committenti:

**Cocchi Claudia**  
CF: CCC CLD 63E59 G999B

**Cocchi Sandra**  
CF: CCC SDR 59D50 G9990

**Cocchi Vanna**  
CF: CCC VNN 60T41 G999A

## PIANO DI RECUPERO

**Progetto di ristrutturazione urbanistica  
per la riutilizzazione di edifici artigianali  
mediante demolizione e ricostruzione di  
edifici da adibire a residenza e  
produttivo , da realizzare in Via delle  
Badie, Loc. Grignano**

## allegato

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi D.P.C.M. 12/12/2005

# RZ11

Anno: 2009 Numero Protocollo: 946

\\server2012\progetti\archivio\2009\946-cocchi sisters\04-piano di recupero\11-integrazione ottobre 2017\graficitavola 00 - mascherine.dwg

*Questo elaborato grafico è protetto in base alla Legge 18 Agosto 2000  
"Norme di tutela dei diritti d'autore" pertanto sono vietate copie anche parziali  
modifiche e cessioni a terzi senza l'autorizzazione scritta del tecnico progettista*

**Studio LG Associato**

tel: 0574.639881 R.A.

fax: 0574.639770

Via Guittone d'Arezzo n.15

59100 - Prato

P.IVA 00280750977

C.F. 02064720481

COMUNE DI PRATO

## RELAZIONE PAESAGGISTICA PROCEDURA ORDINARIA

ai sensi D.P.C.M. 12/12/2005

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE PROCEDURA ORDINARIA.**

### I Richiedenti <sup>1</sup>:

Cognome COCCHI Nome VANNA

In qualità di COMPROPRIETARIA

Codice fiscale 

C	C	H	V	N	N	6	0	T	4	1	G	9	9	9	A
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cognome COCCHI Nome SANDRA

In qualità di COMPROPRIETARIA

Codice fiscale 

C	C	H	S	D	R	5	9	D	5	0	G	9	9	9	Q
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cognome COCCHI Nome CLAUDIA

In qualità di COMPROPRIETARIA

Codice fiscale 

C	C	H	C	L	D	6	3	E	5	9	G	9	9	9	B
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### Dichiarano che:

#### Progettista incaricato:

Cognome GIOMMARONI Nome MASSIMO

Codice fiscale 

G	M	M	M	S	M	5	6	M	1	8	D	6	1	2	G
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

della provincia di PRATO al n° 105

con studio in PRATO

Via GUITTONE D'AREZZO n° 15 CAP 59100

Tel. 0574/639881 fax 0574/639770 e-mail [studiolg.progetti@gmail.com](mailto:studiolg.progetti@gmail.com)

.

#### 1. RICHIEDENTE

Persona fisica     Società     Impresa     Ente

#### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO: <sup>2</sup>

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE E EDIFICIO PRODUTTIVO  
MENDIANTE LA DEMOLIZIONE DI ARTIGIANALI ESISTENTI UBICATI IN VIA DELLE BADIE N.34  
CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PUBBLICI.

**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 (se lotto di terreno):**

- Centro storico  Urbano  Agricolo  Boscato  
 Naturale  Non coltivato  Altro .....

**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/O DELL'INTERVENTO** sul quale sia riportato:

a) estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico e dei punti di ripresa fotografica (2 FOTO);

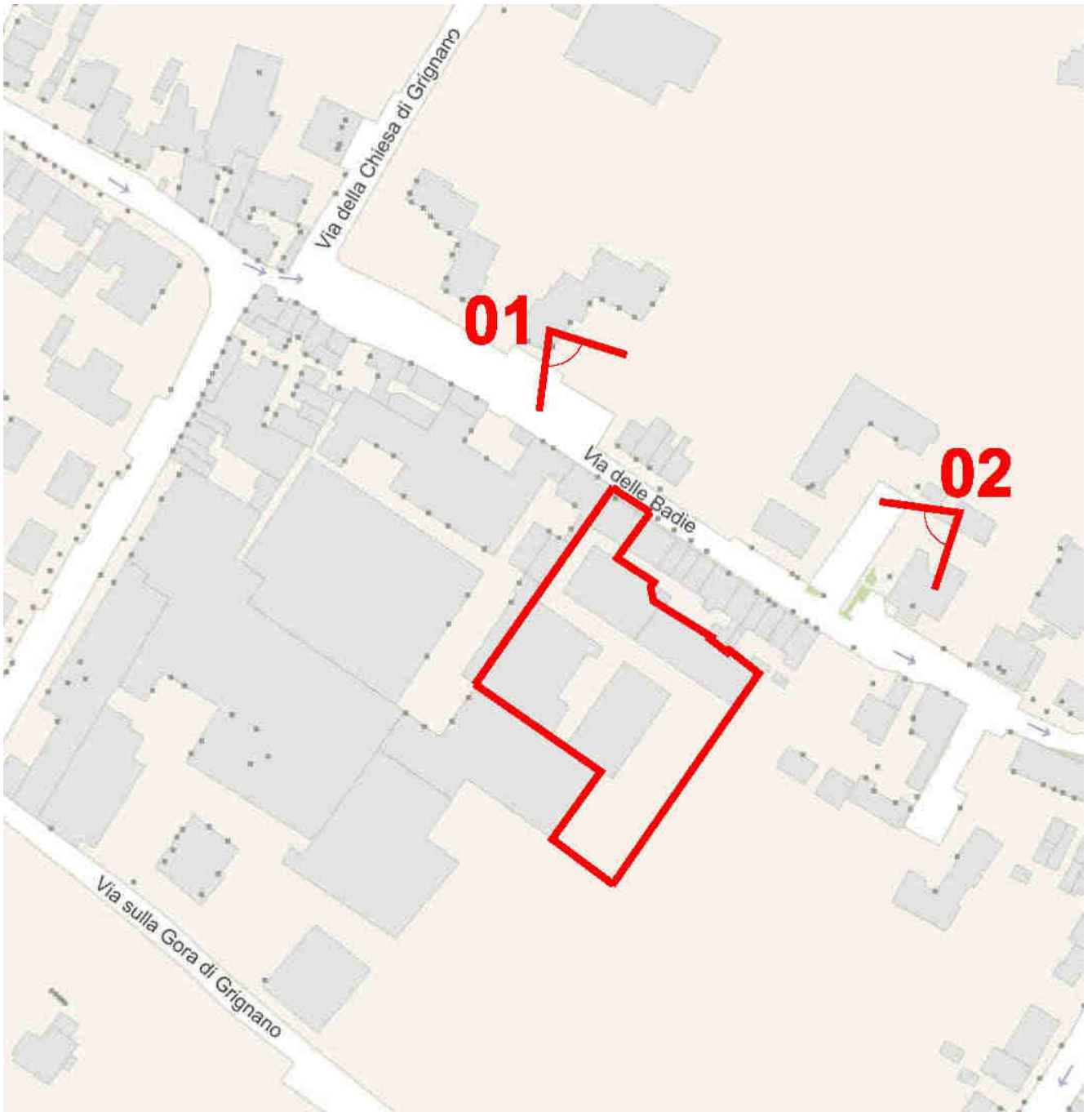


FOTO 01



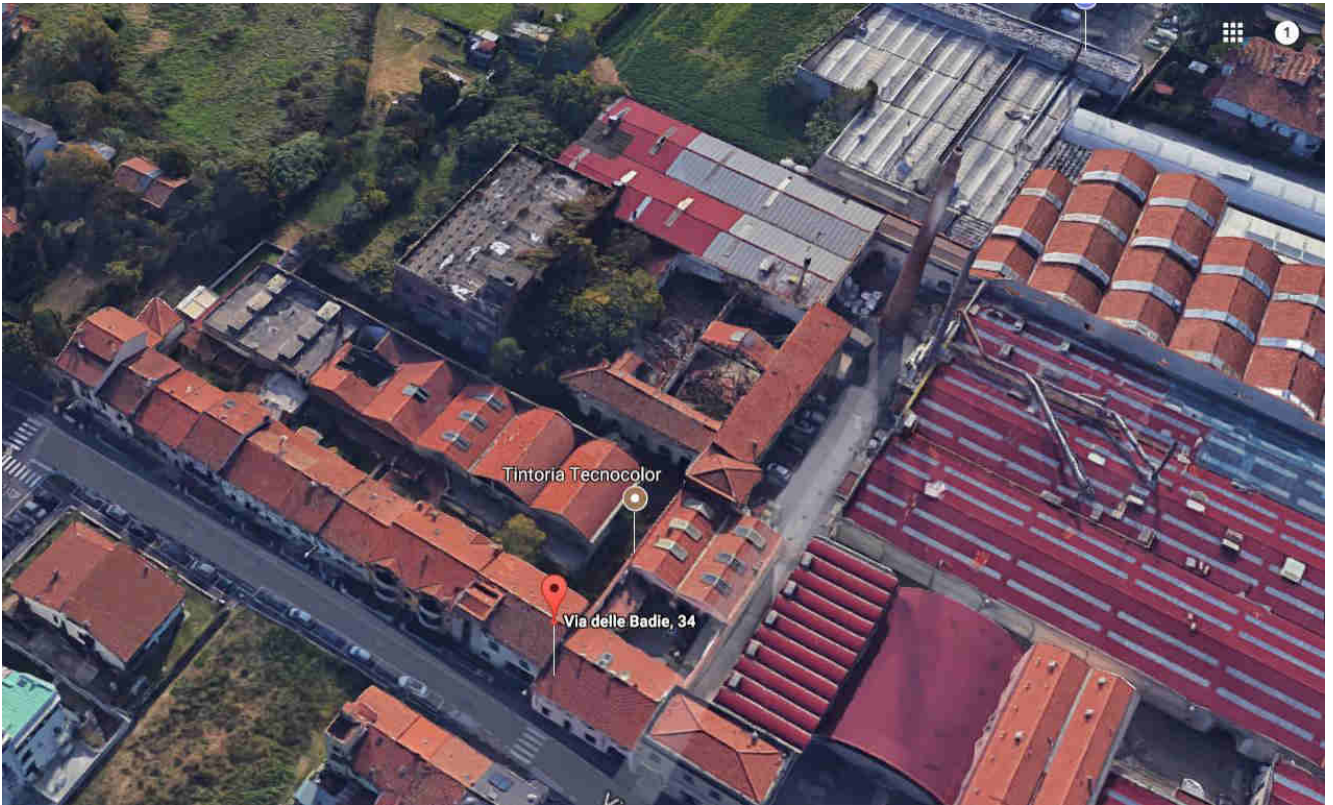
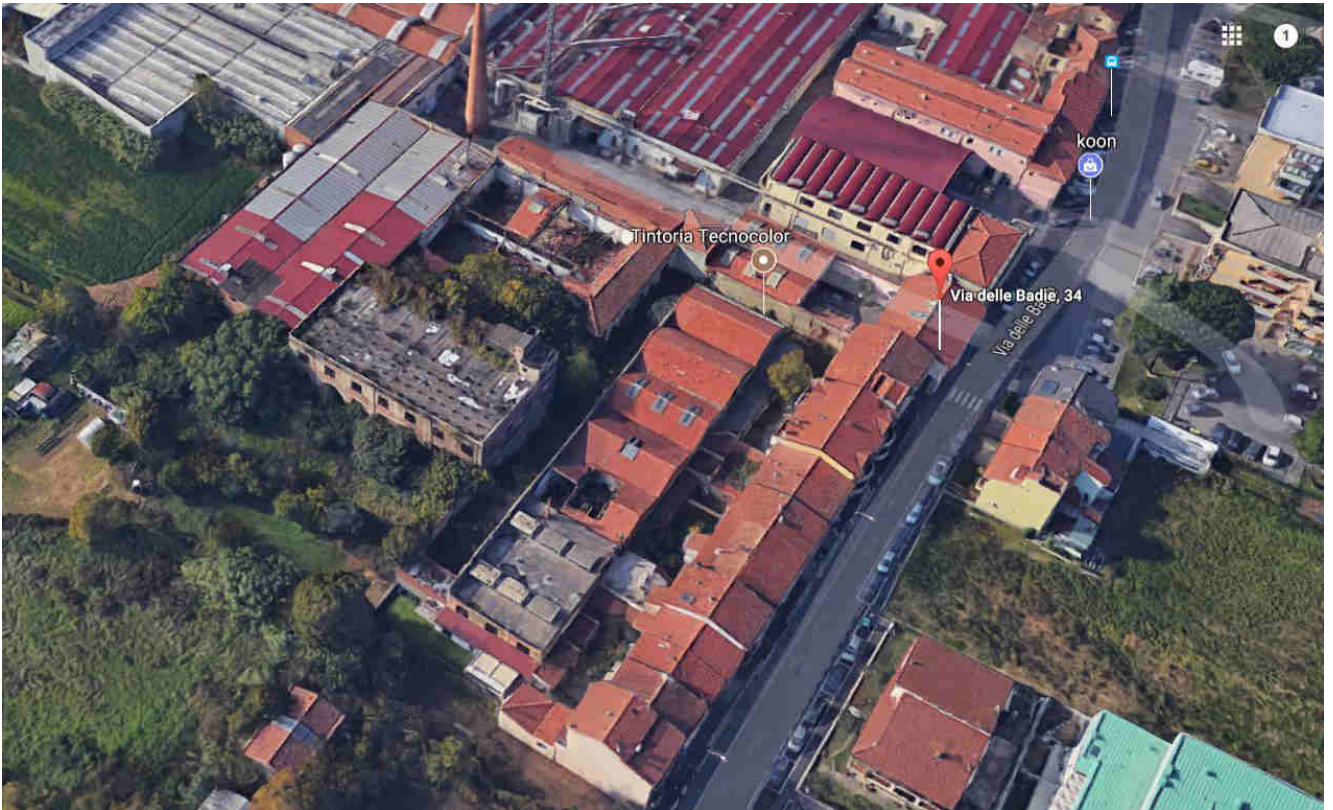
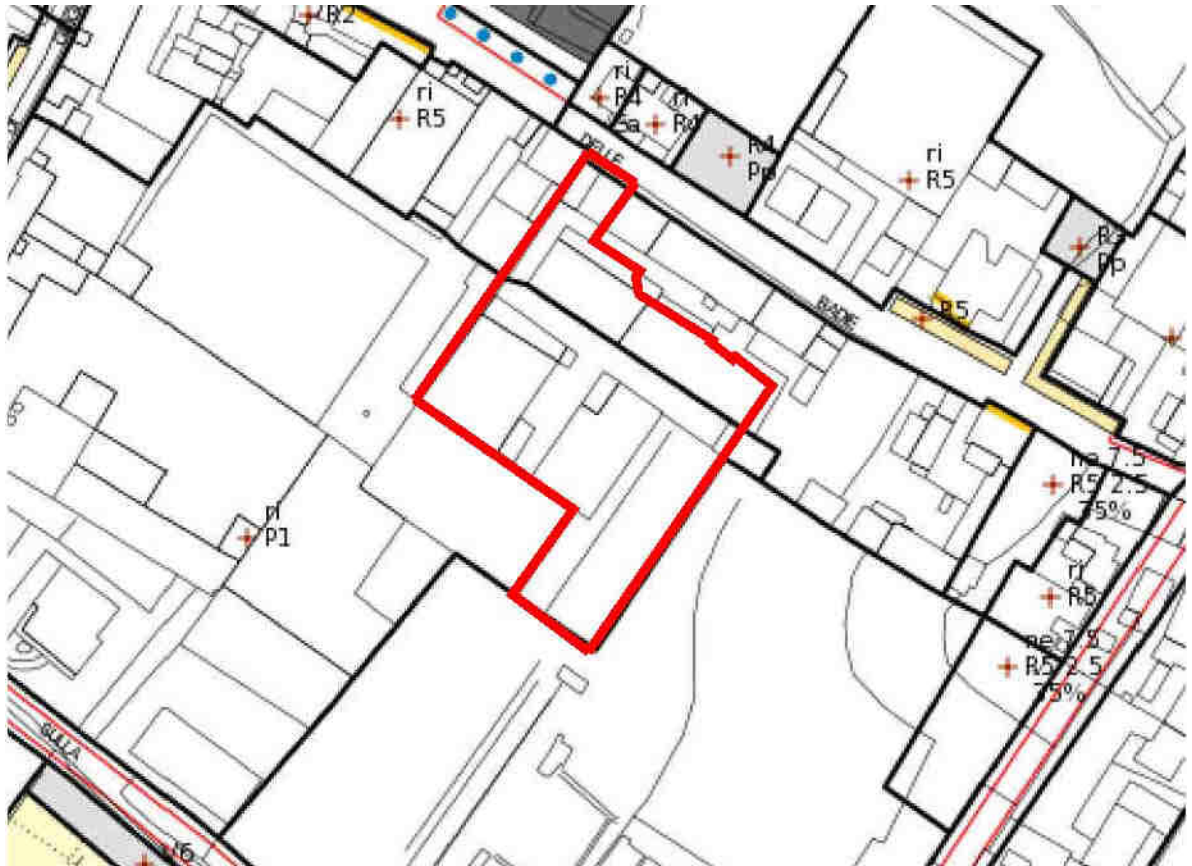


FOTO 02



c) estratto tavola PRG dell'edificio e area di pertinenza/lotto di terreno e l'intorno su cui si intende intervenire;





d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P., P.T.C.P., P.U.R.T., che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento;

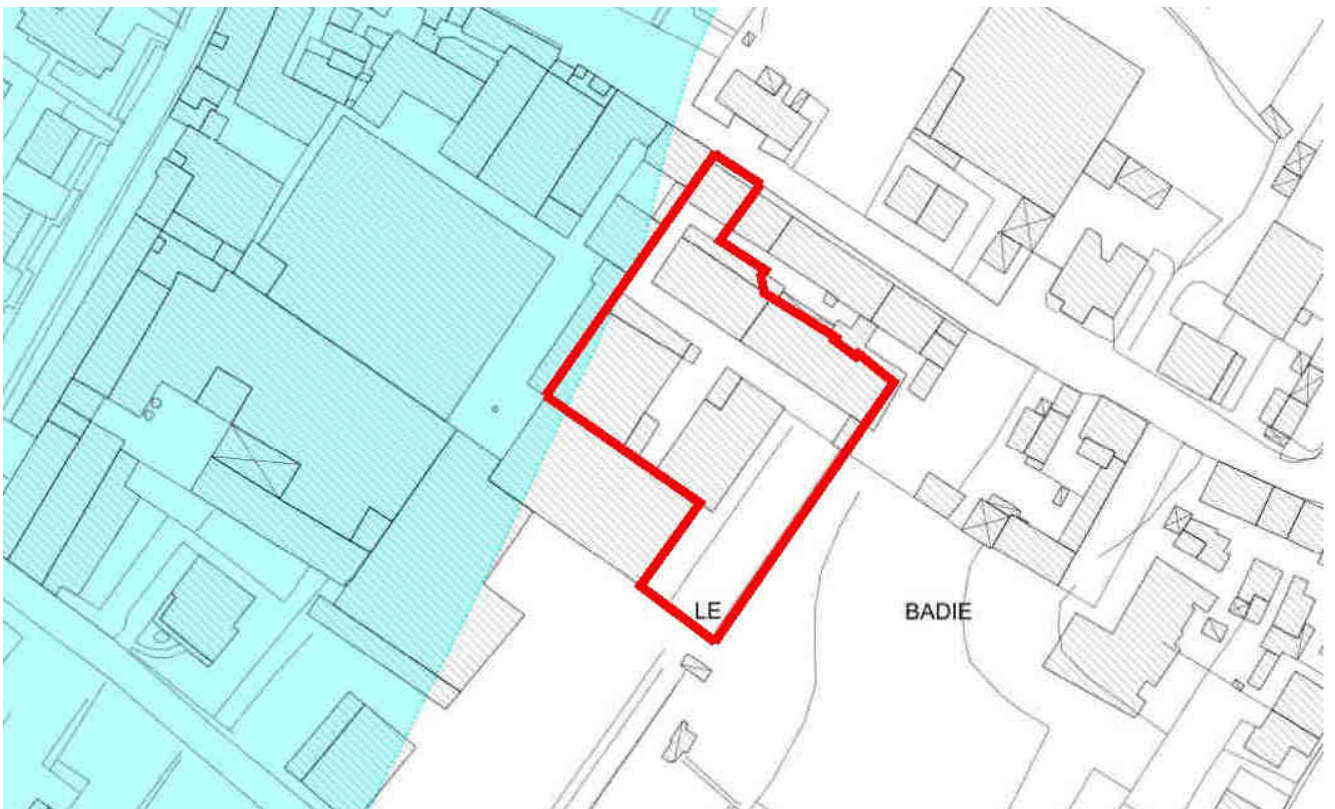


Tavola Vi.1 Beni culturali, paesaggistici e ambientali





Tavola Vi.3 Vincolo idrogeologico, vincoli di tutela dell'acqua e del suolo

**9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** (da 2 a 4 fotogrammi).

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.







Ripresa da Via delle Badie



Ripresa da Via delle Badie



Ripresa aerea



Ripresa aerea



Ripresa da corte interna



Ripresa sottopasso interno



**10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):**

- Cose immobili  Ville, Giardini, Parchi  
 Complessi di cose immobili  Bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

L'area oggetto di intervento non ricade in quelle indicate nell'art.136-141-157 del D.Lgs 42/2004

**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:*

Con riferimento all'allegato 8b del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano (PIT) l'intervento ricade per una piccola parte nella fascia di rispetto di 150 ml nel vincolo della Gora Mazzoni e pertanto disciplinato dall' *Articolo 8) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

ed è quindi soggetta ai disposti di cui al Art. 142 del D.Lgs 42/2004 comma c) *“Aree tutelate per legge... 1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:... c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*

*Allegato 8b Disciplina dei beni paesaggistici – Art. 8) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

**a** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

**b** - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

**c** - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

**d** - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come “direttrici di connessione fluviali da riqualificare” nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

**e** - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

**f** - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

8.2. **Direttive** - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

**i** - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

**l** - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

**o** - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

### 8.3. **Prescrizioni**

**c** - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

**d** - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

Visto e considerate le prescrizioni di indirizzo e le direttive, confrontato le specifiche del progetto ritengo l'intervento congruo ai disposti di cui all'Articolo 8 della Disciplina dei beni paesaggistici.

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

Trattasi di un complesso edilizio posto su via delle Badie, costituito da edifici a destinazione produttiva costruiti nel primo dopoguerra, progressivamente dismessi nel corso degli anni.

Il lotto ricade a tra due diverse destinazione urbanistiche: Ri – R5 e ri – P2.

L'attuale stato dei luoghi è caratterizzato da edifici in precario stato di manutenzione e fatiscenza realizzati con tipologia costruttiva del primo dopoguerra ( struttura portante in muratura piena , copertura lignea o a volta in latero-cemento , ampie finestrate di parete ) e collegati alla viabilità principale in maniera precaria e ormai totalmente scervi da qualsiasi inserimento nell'attuale contesto edilizio abitativo circostante.



I manufatti , per la loro consistenza attuale , risultano anacronistici in quanto privi di spazi scoperti, di accessi adatti ai mezzi pesanti e di spazi di parcheggio, cioè privi di quelle possibilità di movimentazione che attualmente sono essenziali per le attività produttive.

Risultano inoltre, per le loro caratteristiche costruttive, di difficilissimo adeguamento alle attuali normative sui luoghi di lavoro e creano indubbi inconvenienti di natura igienica al denso tessuto residenziale circostante.

La loro sostituzione con nuovi edifici rappresenta senza dubbio un miglioramento dal punto di vista ambientale e da quello di un uso razionale del territorio.

## **12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:**

L'intervento del "Piano attuativo" in oggetto , anche nel presente adeguamento , prevede la totale demolizione dei fabbricati esistenti fino alla completa liberazione dell'area, oltre alla demolizione di fabbricato residenziale (di proprietà) prospiciente la Via delle Badie, operazione peraltro resa necessaria dall'esigenza di dare un collegamento carrabile direttamente dalla pubblica viabilità esistente con soddisfacimento degli standard urbanizzativi in ragione delle ipotesi progettuali proposte. Si evidenzia che la presente proposta si uniforma in maniera ancora più attinente al principio insediativo previsto dallo strumento urbanistico localizzando sia la parte residenziale che quella produttiva negli specifici sistemi .

Il nuovo tessuto edificato è stato ubicato per la parte produttiva in adiacenza al fabbricato industriale ancora oggi operativo mentre il fabbricato residenziale lungo lo sviluppo edificato ad uso residenziale che si affaccia su via delle Badie.

- 1) L'intervento prevede un edificio residenziale, con accesso principale su viabilità privata con accesso da nuova viabilità pubblica di progetto a collegamento con Via delle Badie. Il fabbricato è articolato su un fabbricato pluripiano aventi in comune spazi condominiali di relazione e posti auto e cantine interrato e costituito da n.16 unità abitative

La tipologia residenziale è del tipo ad appartamenti di vario taglio, comunque di superficie contenuta, articolati su due corpi scala con ascensore e sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto abitabile.

Al piano interrato sono localizzati garages ,cantine e locali tecnici di servizio accessibili mediante rampa carrabile condominiale oltre che dai vani scale condominiali dotati anche di ascensore.

La scelta tipologica risponde alle esigenze attualmente presenti, alla evoluzione della composizione dei gruppi familiari ed all'aumento di persone che vivono da sole.

- 2) Il nuovo edificato produttivo , prevede la realizzazione di n° 4 unità produttive e relativi servizi con collegamento agli ambienti ad uso uffici di servizio . A piano terra , ciascuna unità è dotata di resede privato oltre a spazi privati e posti auto pertinenziali annessi ad alcune unità in ragione del distributivo progettuale.
- 3) Allo stato attuale sul lotto di intervento insistono 17.778,00 mc di manufatti edilizi per 3.952,6 mq di superfici lorde. Il progetto prevede una riduzione volumetrica rispetto allo stato preesistente proponendo 8.750,03 mc di volumetrie complessive divise tra 4.717,95 mc di residenziale (*1.521,84mq di superfici lorde*) e 4.032,08 mc di produttivo (*1.094,83 mq di superfici lorde*).
- 4) E' prevista inoltre la realizzazione di area pubblica di 1.750,12 mq costituita da viabilità, marciapiedi, aiuole a verde, parcheggi pubblici. Proprio in corrispondenza di questa area ricade parte della fascia di rispetto di cui all' Art.8 della Disciplina dei beni paesaggistici.

### 13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA <sup>3</sup>:

In merito alle prescrizioni di cui all'art. 142 comma 1. Lett c) della disciplina sulle aree di interesse paesaggistico, il progetto, se pur ricadendo per una piccola parte nella fascia di rispetto di 150 metri, rispetta le prescrizioni relative a la tutela e la valorizzazione del disciplinare d'uso dei beni paesaggistici.

L'area, infatti, originariamente occupata dai manufatti edilizi, sarà liberata permettendo la realizzazione di area a verde e parcheggi pubblici.

*(Foto-inserimento progetto in ortofoto)*





**14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO <sup>4</sup>**

Non sono previste opere di mitigazione per limitare l'impatto dell'intervento proposto perché gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento di progetto sono tali da non necessitare opere di compensazione ambientale. Si ritiene infatti che essendo nel caso di riduzione del volume esistente e di liberazione dell'area tutelata dai manufatti rispetti le caratteristiche orografiche e morfologiche del Paesaggio.

..... il .....

**Firma del Richiedente dell'intervento**

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

**Firma del Progettista** .....

**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

.....