

arkingeo
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



Richiesta di Piano di Attuativo con cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna, 485, 487 viale F.lli Cervi, 49/B, 49/C

Richiedenti:

Inverni Mauro

C.F. NVR MRA 27R01 G999Q

Ciambellotti Patrizio

C.F. CMB PRZ 48B26 G999A

Ciambellotti Gianfranco

C.F. CMB GFR 52P26 G999P

Progettista:

Arch. Franco Martini

C.F. MRT FNC 61B27 G999M

Tavola :

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Stato:

Scala:

Data:

E

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005

OGGETTO: Richiesta di Piano Attuativo con cambio di destinazione d'uso e riqualificazione ambientale su un lotto di fabbricati ad uso produttivo posto in Prato, via Bologna 485, 487 viale F.lli Cervi 49/B, 49/C.

Richiedenti: Sig.ri Mauro Inverni, Patrizio e Gianfranco Ciambellotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 16, Part. 208, Part. 278 Sub. 1 e 2, Part. 909.

INDICAZIONI DI PIANO

Il vigente Piano Strutturale, con lo Statuto dei Luoghi, include il lotto tra i *Luoghi da sottoporre a Ristrutturazione* e lo segnala come *Luogo di rilevante valore*; la stessa via Bologna, da cui si accede al lotto, costituisce un *Tracciato di rilevante valore storico*; il Sistema è quello della *Residenza*, sub Sistema R4 - *La città della residenza in aggiunta*. Il quadro dei Vincoli e delle Invarianti sottopone l'area, che fa parte del centro abitato, a Vincolo Paesaggistico.

Il Regolamento Urbanistico prevede, sull'area, tipo di intervento *ri* con destinazione d'uso Tc "*Attrezzature commerciali*".

Per la consistenza del complesso necessita attivarsi con un Piano Attuativo, per il quale è consentita la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma.

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

Il lotto d'intervento, un complesso produttivo unitario in via di dismissione, appartiene ad un contesto urbano a carattere essenzialmente residenziale. Si trova nella zona nord del centro abitato ed è lambito dalla strada di scorrimento (viale F.lli Cervi) che prosegue in direzione "vallata"; poco oltre la strada, vera e propria cesura in questa parte di territorio, iniziano le prime

pendici dell'area collinare di Spazzavento, che fa da sfondo visuale alla zona. Questa cornice panoramica non ha alcuna relazione con il lotto, né di percorrenza né prospettica (o meglio, ce l'ha ma è casuale): esso è nato come luogo della produzione e ha svolto la sua funzione grazie al tracciato storico di via Bologna, sul quale ha tuttora l'unico accesso. La successiva realizzazione del tracciato di viale F.lli Cervi ha rafforzato ulteriormente la chiusura in direzione delle colline.



foto aerea della zona d'intervento - Comune di Prato

STATO ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO

Il complesso produttivo ha una corte di distribuzione ai capannoni cui si accede unicamente da via Bologna. Viale F.lli Cervi, nato successivamente all'impianto produttivo, costeggia il lotto a nord ad una quota più alta di circa 4,25 m rispetto a via Bologna; su questo lato non sono presenti accessi al lotto ad eccezione di una entrata pedonale al piano primo di uno dei capannoni, ricavata in tempi recenti con la realizzazione di un solaio sullo scannafosso tra piano strada e fabbricato.

I manufatti del lotto, la cui realizzazione risale circa agli anni sessanta, si configurano costruttivamente come un'edilizia per attività produttiva di base, priva di soluzioni tecniche e strutturali rilevanti. I capannoni hanno struttura portante puntiforme in C.A., con tamponature esterne intonacate; le coperture, con manto in tegole marsigliesi, sono in parte a volta e in parte a doppia falda inclinata.

La superficie del lotto è circa 7.665 mq, con una superficie coperta complessiva di 5.660 mq, pari al 74% dell'intero lotto. La superficie permeabile è pressoché inesistente. Non ci sono aree destinate a parcheggio. La volumetria complessiva dei fabbricati è pari a 27.041 mc urbanistici.

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO, STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO, IMPATTO SUL TERRITORIO

Il progetto, con l'introduzione di funzioni tradizionali della città consolidata, propone un modello di recupero plurifunzionale in modo che l'area divenga nuovo tessuto urbano da riconnettere alla città circostante.

Si vuole inoltre smorzare la cesura spaziale nel tessuto urbano rappresentata dal viale Cervi, operando una riconnessione sia visiva che di percorrenza, tra la città e le pendici collinari in direzione Spazzavento: in adiacenza al viale Cervi saranno realizzate aree e strutture ciclo-pedonali attrezzate, di penetrazione al lotto e ai suoi edifici, nonché di connessione con via Bologna. Sarà inoltre ripristinata la continuità del controviale, attualmente interrotto da un capannone.

L'intervento di adeguamento del complesso produttivo alle funzioni urbane, si sviluppa in parte riproponendo gli involucri edilizi esistenti, in parte sostituendo alcuni capannoni con edifici e spazi aperti di nuova progettazione.

Il progetto prevede infatti il mantenimento della sagoma per gli edifici produttivi lungo il lato nord (fabbricati 1 e 2 sugli elaborati grafici di progetto) e un intervento di sostituzione edilizia sui capannoni centrali e lato sud (fabbricati 3 e 4 sugli elaborati grafici di progetto); in particolare:

EDIFICI SUL FRONTE STRADA F.LLI CERVI

- L'edificio con copertura a volta posto ortogonalmente al viale (fabbricato 1) sarà "ridotto" di una campata strutturale su entrambe le testate: l'arretramento rispetto alla sede stradale consentirà di ottenere la continuità del controviale, attualmente interrotto, e soprattutto di creare una piastra pedonale attrezzata con elementi per la sosta che contribuirà alla riconnessione urbana tra il lotto e il territorio a monte del viale. L'edificio avrà destinazione commerciale; al livello dell'area pedonale sarà realizzato un nuovo orizzontamento, mentre il piano terreno sarà utilizzato in parte per i parcheggi di relazione e in parte per spazi di vendita. Il tipo di copertura viene riproposto in quanto memoria storica della precedente vocazione produttiva dell'area e tuttora tratto distintivo del paesaggio urbano pratese.
- Il blocco longitudinale alla via (fabbricato 2), con copertura a doppia falda, sarà trattato unitariamente con un rivestimento superficiale visivamente permeabile e un coronamento "verde" che ne caratterizzerà il fronte. Il volume ospiterà servizi al livello della piastra pedonale e parcheggio coperto al livello inferiore.

E' da sottolineare che la scelta di destinare buona parte del livello terreno di questi edifici (circa 1.130 mq) a parcheggio coperto comporta una razionalizzazione delle risorse esistenti: si eviteranno nuovi scavi e movimentazione di terreno, in un'ottica di recupero dell'esistente. Tale orientamento sarà applicato al complesso dell'intervento, che sarà calibrato seguendo il profilo attuale del lotto.

EDIFICI SUL FRONTE VIA BOLOGNA E INTERNO LOTTO

L'accesso da via Bologna viene riconfermato come unico passaggio carrabile all'area in quanto il dislivello con il viale Cervi ne pregiudica la buona fruibilità da questo lato.

Il lotto viene riorganizzato sostituendo parte dei volumi produttivi con due edifici misti residenziale - commerciale/direzionale:

- l'edificio interno conformato ad "L" (fabbricato 3) ospiterà direzionale e residenziale al livello terreno, residenze agli altri quattro livelli e parcheggio privato al piano interrato; anche la corte scoperta al piano terreno, raggiungibile dalla nuova strada pubblica interna al lotto, sarà adibita a parcheggio privato;
- il corpo lungo la strada (fabbricato 4), che ricostituisce l'allineamento con la cortina costruita, avrà destinazione mista residenziale-commerciale; il nuovo marciapiede pubblico lungo l'edificio avrà una larghezza minima di 2 mt.

La tipologia dei nuovi edifici, in linea multipiano, consentirà di minimizzare la superficie coperta e potenziare la dotazione di spazi aperti, pubblici e privati.

MATERIALI E COLORI

L'intenzione progettuale è rileggere in chiave contemporanea gli elementi salienti del contesto (il paesaggio collinare, la città industriale, il tracciato storico di via Bologna).

Il fronte sul viale F.lli Cervi dialoga con la collina attraverso il rivestimento permeabile in doghe di legno e la "parete" verde di coronamento utilizzati per il fabbricato longitudinale. L'edificio commerciale, con la sua copertura a volta, rappresenta la traccia del paesaggio industriale, reso contemporaneo dalla codificazione del tema lucernario e dal moltiplicarsi delle superfici vetrate trasparenti.

I nuovi fabbricati residenziali, attraverso componenti e materiali contemporanei quali vetro e C.A., attraverso la composizione prospettica irregolare, le diverse dimensioni delle aperture, gli affacci sfalsati, ricodificano il linguaggio del borgo storico e dialogano con la città tramite l'edificio-cerniera su via Bologna. Le

pareti piene saranno intonacate e tinteggiate con coloriture compatibili con il contesto urbano e ambientale: saranno privilegiati colori chiari calcinati tipici toscani.

STANDARD E SPAZI PUBBLICI

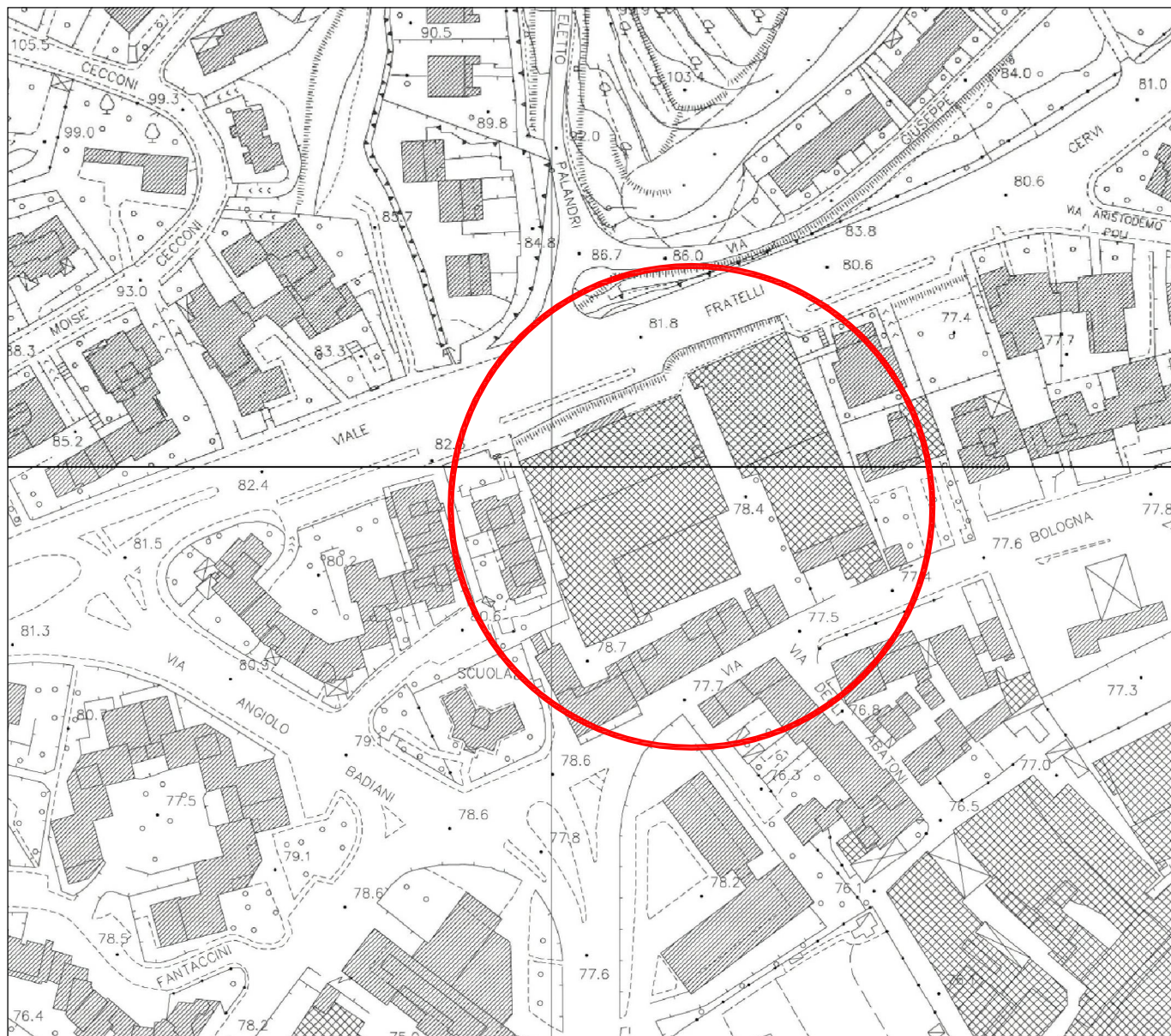
L'area di intervento sarà riqualificata con l'inserimento di spazi verdi, parcheggi coperti e scoperti, zone pedonali e ciclabili. Il sistema di percorrenza del lotto si sviluppa lungo un asse centrale in direzione nord-sud: il percorso carrabile, con unico accesso da via Bologna, raggiunge i parcheggi pubblici, di relazione e privati; il percorso ciclo-pedonale (con la rampa in pendenza) collegherà via Bologna e il lotto con la piastra pedonale su viale F.lli Cervi e contribuirà a marcare con un segno essenziale e chiaro la connessione collina-città. A rafforzare questo concetto il percorso sarà in asse a via degli Abatoni, dove è attualmente in fase di realizzazione un altro importante intervento di riqualificazione urbana. La passerella avrà una larghezza minima di 2 mt e pendenza del 10%.

La sistemazione degli spazi pubblici (verde, aree pedonali, parcheggi, strada) rispetterà le indicazioni delle Guide Comunali agli interventi sugli spazi verdi e sulle strade. Le aree verdi saranno inerbite e piantumate con specie arboree ed essenze arbustive autoctone, e corredate da elementi di arredo. Il parcheggio pubblico a raso sarà realizzato con pavimentazione drenante in autobloccanti. L'illuminazione esterna si uniformerà alle direttive regionali per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso.

Prato,

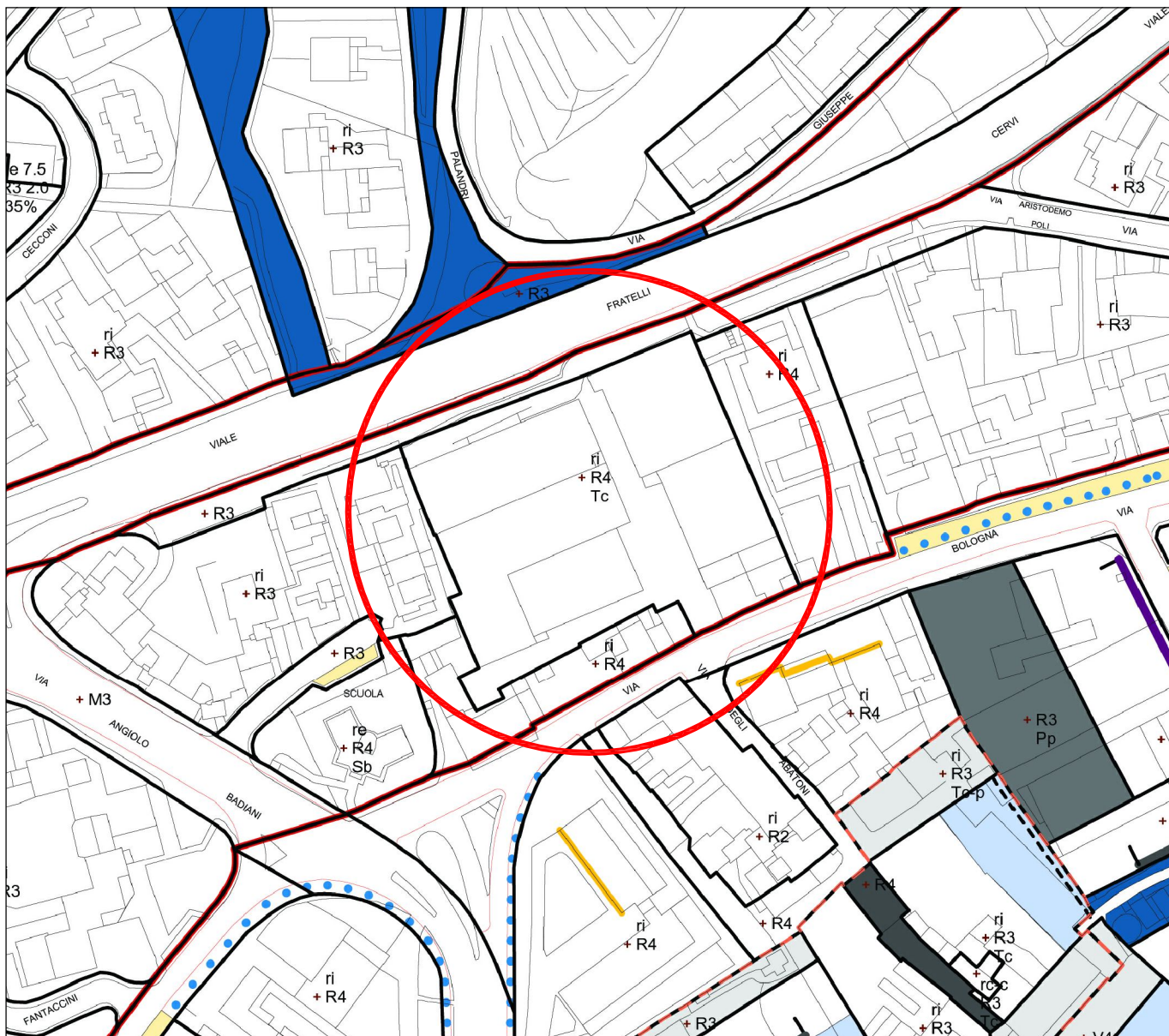
IL TECNICO
Arch. Franco Martini

estratto della Carta Tecnica Regionale
scala 1:2000

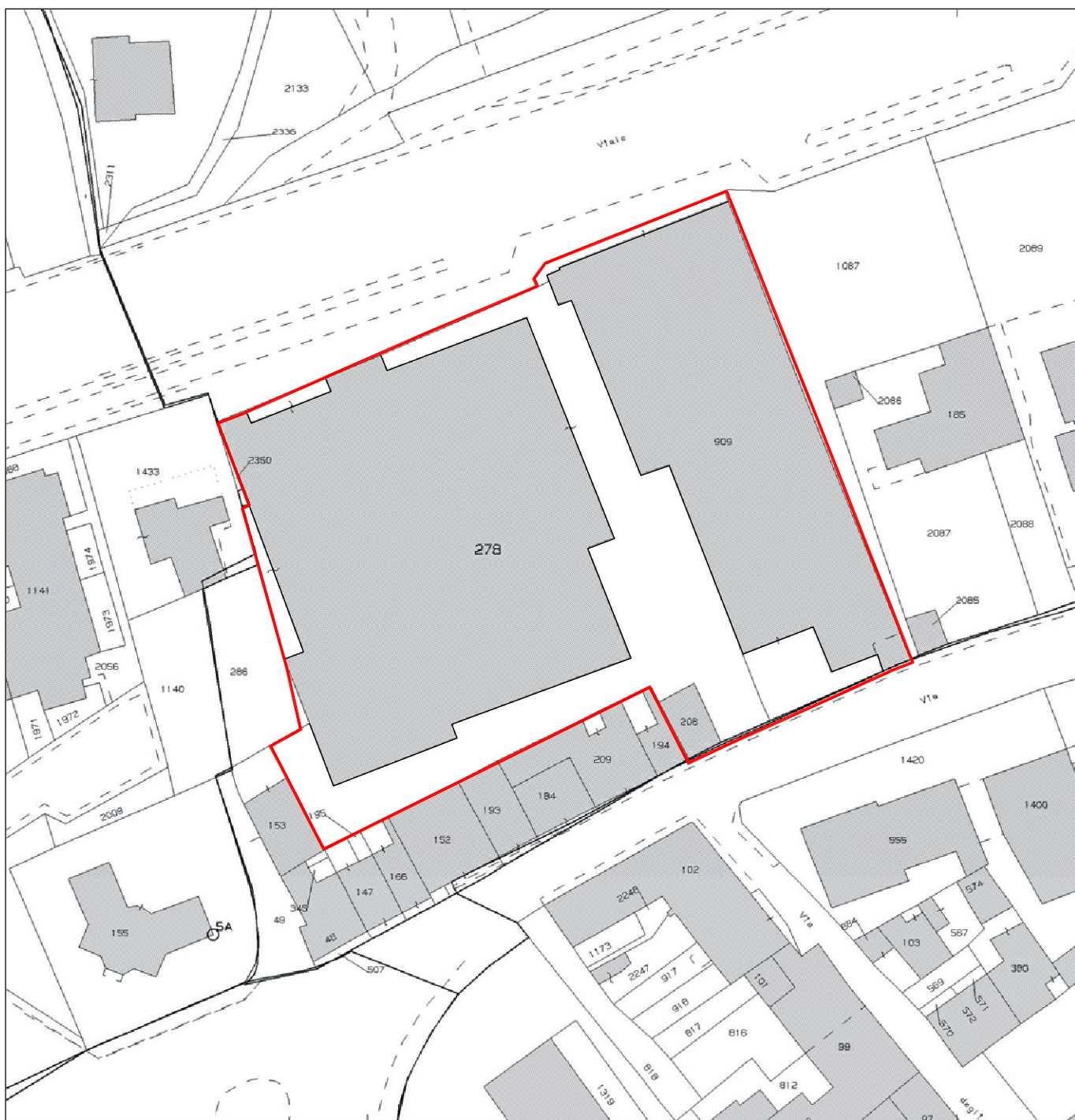


REGOLAMENTO URBANISTICO

estratto della tav. Usi del suolo e modalità di intervento
scala 1:2000

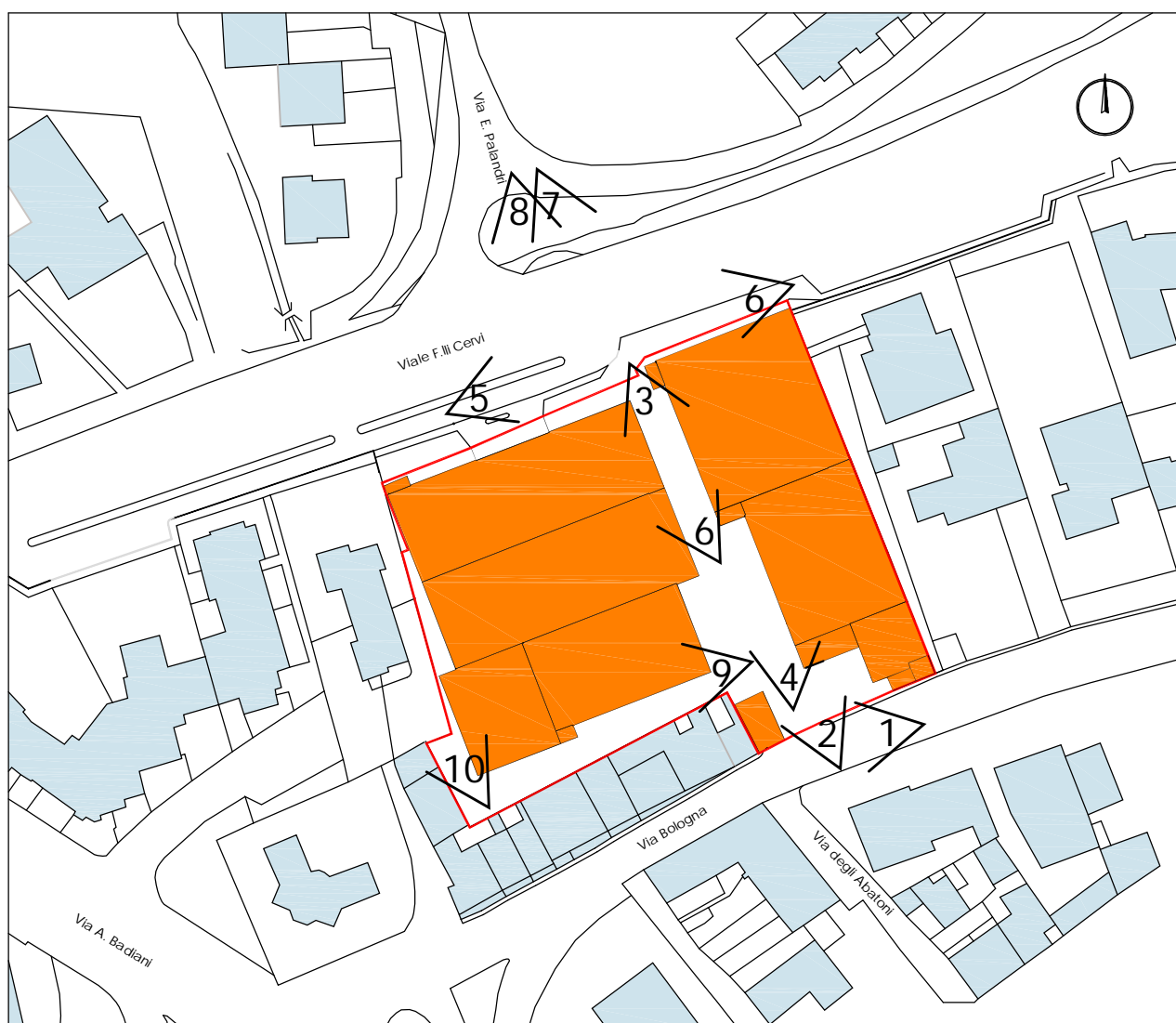


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Foglio 16, All. B
scala 1:1000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Schema dei punti di ripresa





la "porta " di accesso al lotto:
il tracciato storico di via Bologna, l'ingresso e l'asse visivo verso le prime pendici
collinari di Spazzavento - area protetta del Monteferrato





la corte interna al lotto:
l'asse principale di percorrenza e distribuzione ai capannoni, direzione nord-sud, con
l'unico accesso da via Bologna e la cesura del viale F.lli Cervi sul lato opposto





il contesto a nord del lotto:
la cornice collinare, la cesura del "nastro di scorrimento" viale F.lli Cervi, il dislivello tra i capannoni e il viale, la non percorribilità dell'area su questo lato





7

il lotto dalla collina:
sullo sfondo l'altra area naturale protetta, i Monti della Calvana; l'asse di percorrenza dell'area, direzione nord-sud, unisce visivamente le due cornici collinari



8

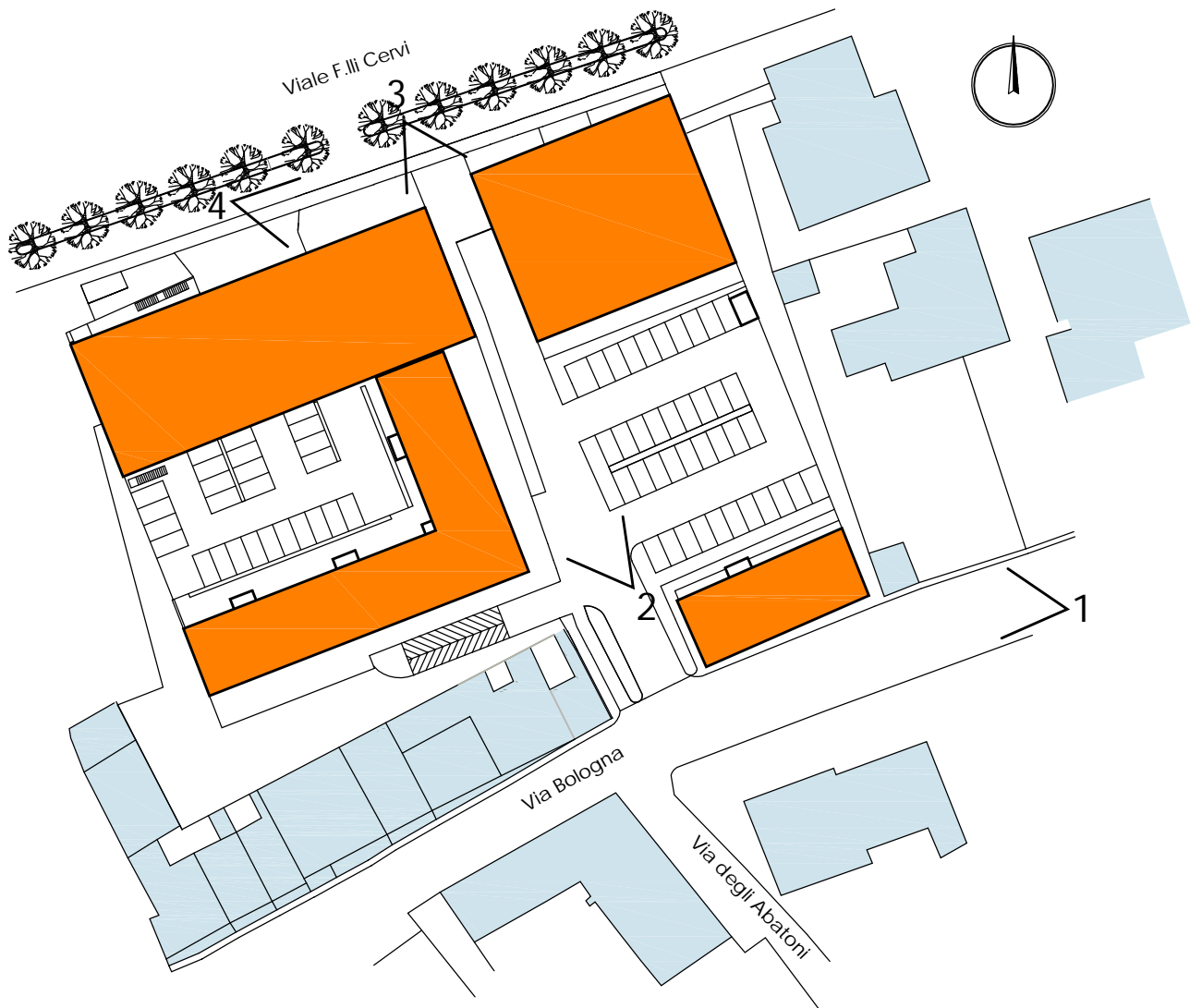


il contesto "edificato" che fronteggia i capannoni:
l'edilizia residenziale minuta del retro di via Bologna, con il fronte continuo articolato e irregolare, e quella più recente che si protende verso l'interno dal viale F.lli Cervi



SIMULAZIONE FOTOREALISTICA

Schema dei punti di vista





lungo via Bologna:
la nuova edilizia residenziale si pone in continuità con l'edilizia storica lungo il tracciato viario e ne
reinterpreta il linguaggio in chiave contemporanea





il sistema degli spazi pubblici:
l'asse di percorrenza nord-sud ricuce via Bologna e l'area d'intervento con la piastra
pedonale al livello del viale Cervi e con il territorio a monte dell'asse stradale





il sistema degli spazi pubblici:
la "piastra pedonale" attrezzata corre il viale F.lli Cervi di spazi di fruibilità pedonale e consente la percorrenza e l'utilizzo degli edifici e degli spazi aperti dell'area anche da nord





lungo viale Fratelli Cervi:
la rivisitazione delle preesistenze produttive con lo svuotamento del capannone a volta e il rivestimento in materiali naturali dell'altro fabbricato, a cercare un dialogo con il paesaggio collinare circostante

