



# COMUNE DI PRATO

## PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL NEGOZIO ESSELUNGA DI VIALE GALILEI



COMMITTENTE	<b>ESSELUNGA S.p.a.</b>	Via Tevere, 3 50019 Sesto Fiorentino(FI) P.I. 04916380159		
PROGETTO PIANO DI RECUPERO	<b>Arch. Paolo Bartolini</b>	Via Lorenzo il Magnifico 72, Firenze Tel: +3955482729 e-mail: studio@paolobartolini.191.it C.F.: BRTPLA45D13B251M		
RICHIEDENTE	<b>ELKOS S.p.a.</b>	Via J. Nardi, 17 59100 Prato Cod. Fisc. 010107601484 P.I. 00248440976		
OGGETTO	<b>RELAZIONE PAESAGGISTICA (D.P.C.M. 12.12.05)</b>			
TAVOLA N°	<b>PROPOSTA DI RECUPERO</b>			
	Prog. n°	Scala	File	Data
	1103		1103 Esselunga Viale Galilei\Atti Amm.\ PdR sett 13	Settembre 2013

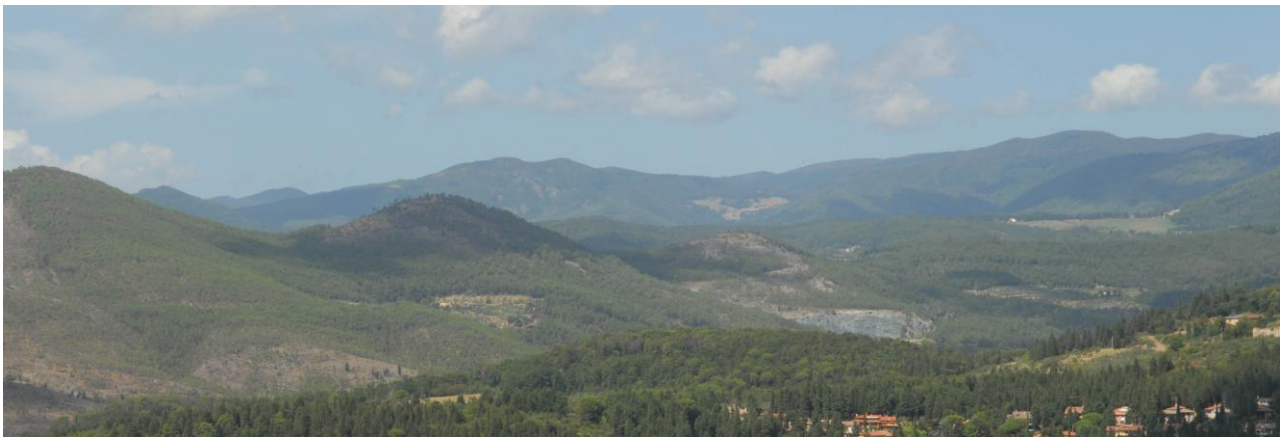


Comune di PRATO-PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL NEGOZIO ESSELUNGA DI VIALE GALILEI

**COMUNE DI PRATO**  
PROVINCIA DI PRATO

**PIANO DI RECUPEROPER LA RISTRUTTURAZIONE  
DEL NEGOZIO ESSELUNGA DI VIALE GALILEI**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**  
ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005





## RELAZIONE PAESAGGISTICA

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

### Indice:

1.	Premessa	pag. 4
2.	Contenuti della relazione paesaggistica	pag. 7
2.1	Documentazione tecnica: analisi dello stato attuale	pag. 7
2.1.1.	Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area d intervento	pag. 8
2.1.1.1	Configurazioni e caratteri geomorfologici	pag. 9
2.1.1.2	Appartenenza a sistemi naturalistici	pag. 9
2.1.1.3	Sistemi insediativi storici	pag. 9
2.1.1.4	Paesaggi agrari	pag. 10
2.1.1.5	Tessiture territoriali storiche	pag. 10
2.1.1.6	Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale	pag. 11
2.1.1.7	Appartenenza a percorsi panoramici o ambiti di percezione da punti o Percorsi panoramici	pag. 12
2.1.1.8	Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica	pag. 12
2.1.2	Indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto e nell'area di intervento	pag. 13
2.1.3	Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area e del contesto	pag. 16
2.1.4	Rappresentazione dell'area informatizzata e del contesto	pag. 16
2.1.5	Rappresentazione dello stato di fatto e documentazione storica	pag. 18
2.2	Documentazione tecnica: elaborati di progetto	pag. 18
3.	Descrizione del progetto e motivazione delle scelte	pag. 19
4.	Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica	pag. 22





Elenco delle illustrazioni

- Figura 1 Estratto CTR
- Figura 2 Ortofoto dell'area
- Figura 3 Veduta area dell'area di intervento
- Figura 4 Ortofoto dell'area ingrandita
- Figura 5 Piano Strutturale – Invarianti strutturali
- Figura 6 Piano Strutturale - Sistemi territoriali
- Figura 7 Panoramica sull'area dalla località Filettole, versante ovest della Calvana
- Figura 8 La vista sull'area interclusa dall'edificato lungo la via Cecconi in prossimità di Le Sacca
- Figura 9 Estratto regolamento urbanistico – uso del suolo
- Figura 10 R.U. – carta dei vincoli e salvaguardie
- Figura 11 P.S. – il sistema dei vincoli sovraordinati
- Figura 12 Rappresentazione tridimensionale dell'edificio commerciale
- Figura 13 Planimetria di progetto
- Figura 14 Rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto urbano
- Figura 15 Fotoinserimento su via Bologna
- Figura 16 Panoramica sull'area dalla località Filettole, versante ovest della Calvana
- Figura 17 Panoramica sull'area dalla località Filettole: ingrandimento



Rappresentazione tridimensionale dell'edificio commerciale



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

### 1. PREMESSA

La documentazione che segue, integrata dagli elaborati di progetto, ha lo scopo di documentare la proposta di piano di recupero, motivarne le scelte di carattere urbanistico/architettoniche adottate ed è preordinata alla verifica della compatibilità fra l'intervento proposto e l'interesse paesaggistico tutelato.

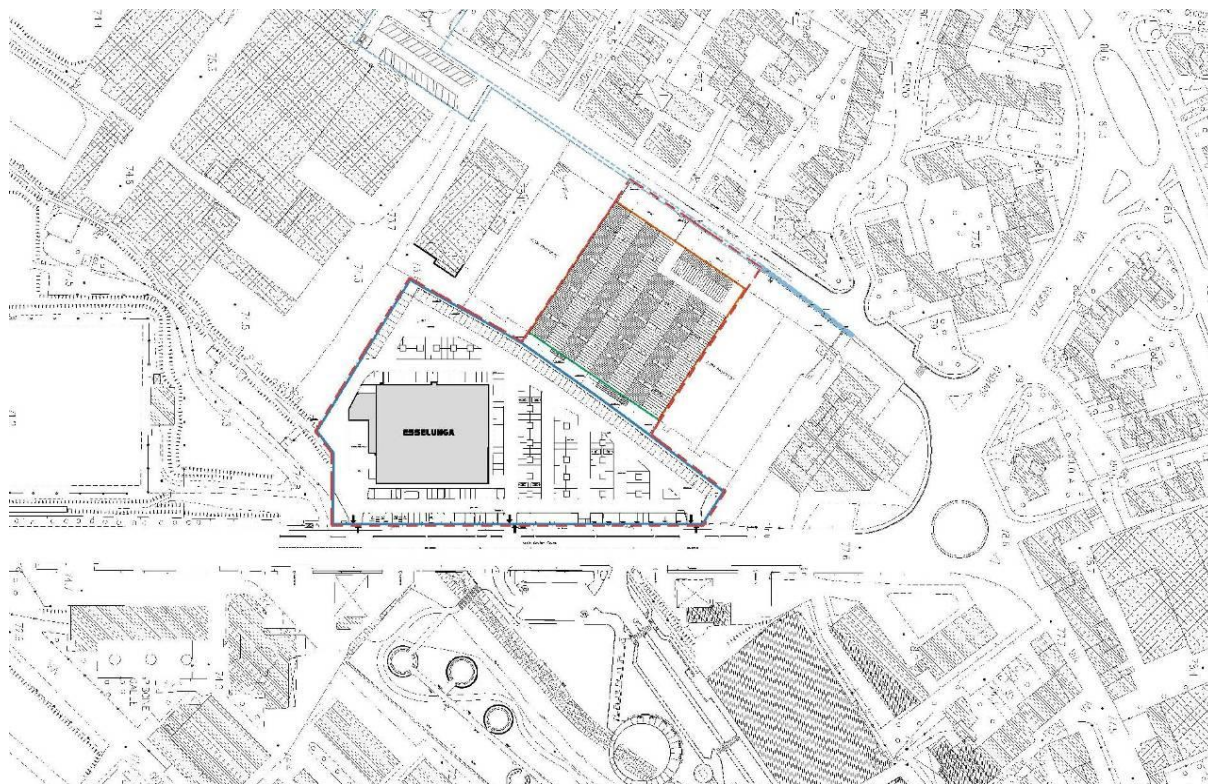


Figura 1 – estratto CTR

La proposta di Piano di recupero interessa due aree, fra loro confinanti, comprese fra il Viale Galilei e via Bologna. Su di una, quella su Viale Galilei, insiste un negozio Esselunga con relativo parcheggio; l'altra, su via Bologna, è quasi completamente edificata con i tipici capannoni con copertura a botte ormai dismessi. L'intervento da attuare tramite un Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione da produttivo a terziario commerciale per l'area di via Bologna, prevede la demolizione dei capannoni dismessi su via Bologna e dell'attuale







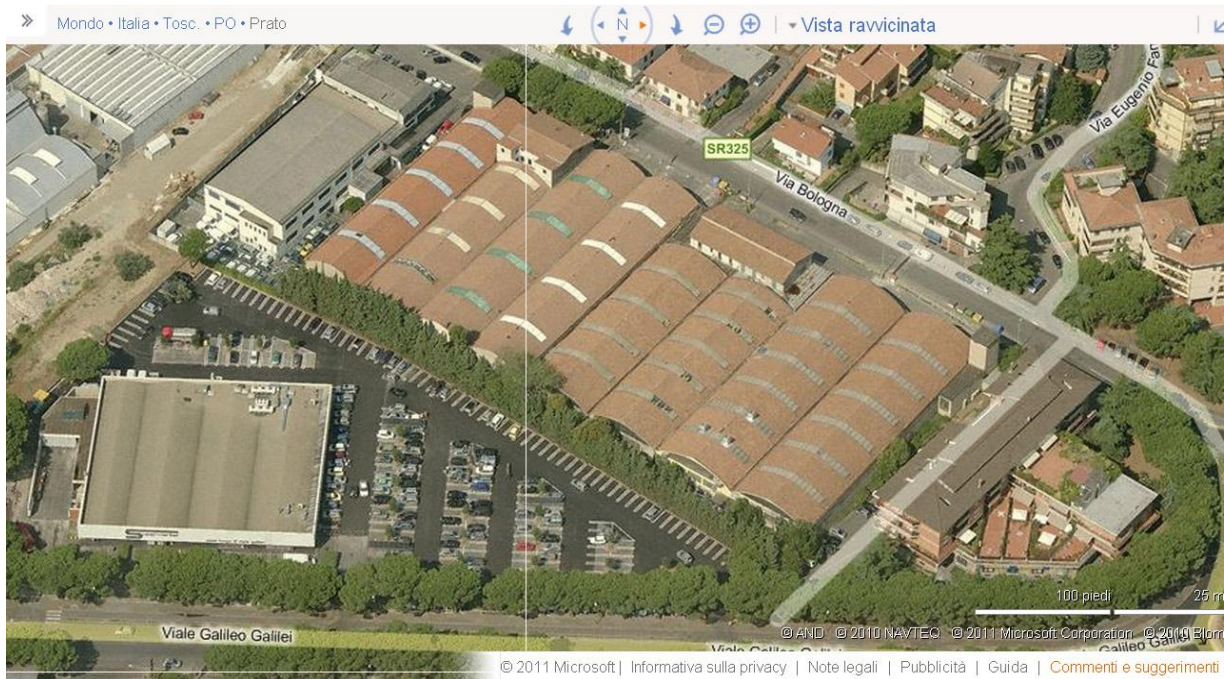


Figura 3 – Foto aerea dell'area

La documentazione da predisporre con la domanda di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5, del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" deve fornire indicazioni utili a valutare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- gli elementi utili per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici, urbanistici e territoriali ed accertare:
  - la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.



Figura 4 – Ortofoto dell'area di intervento

## 2. CONTENUTI DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

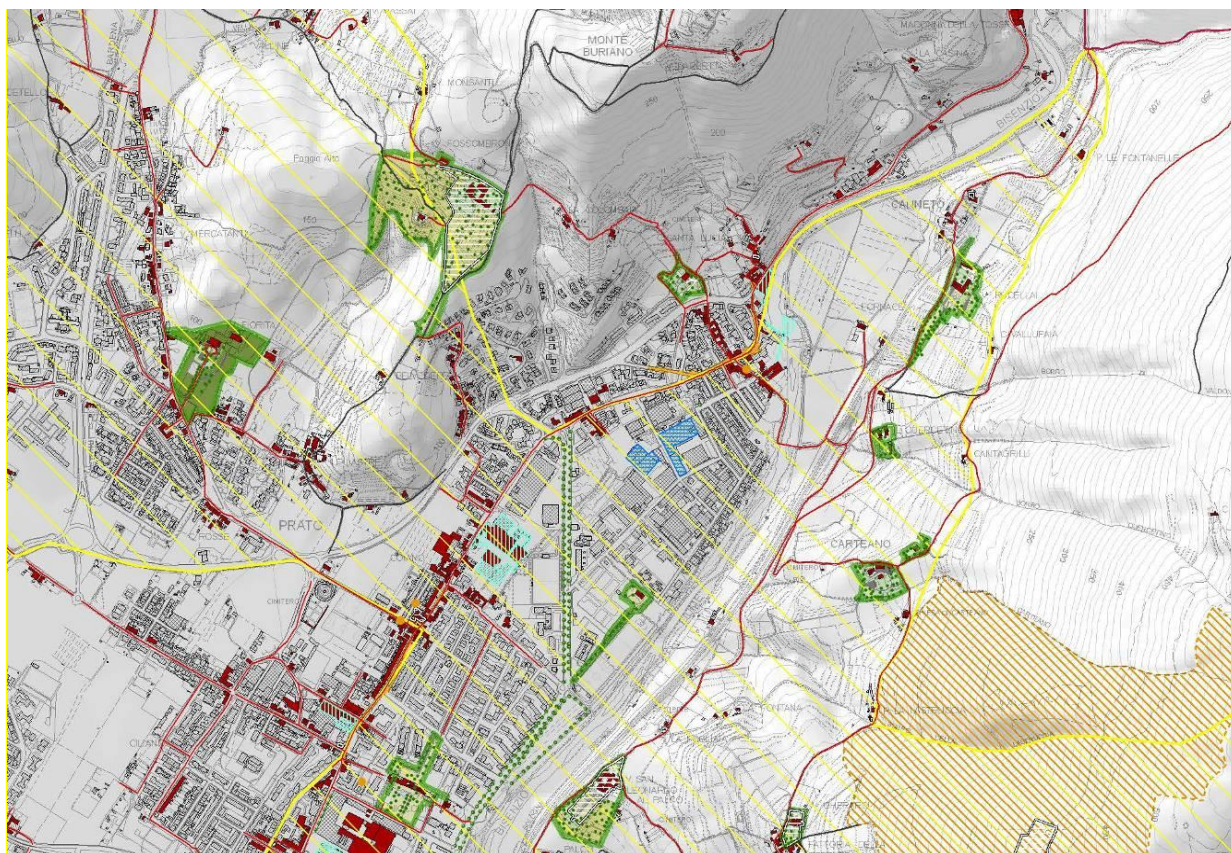
La documentazione tecnica di corredo della Relazione Paesaggistica comprende:

- Elaborati di analisi dello stato attuale;
- Elaborati di progetto del Permesso di costruire;
- Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

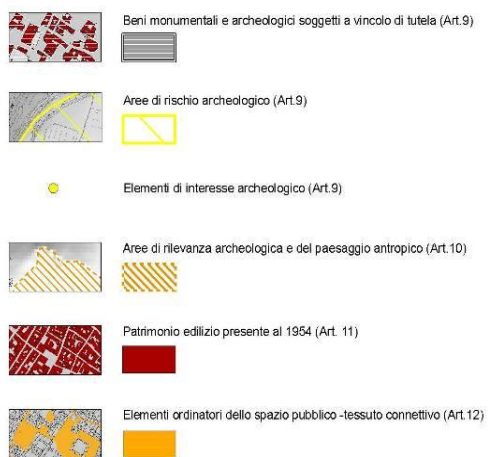
### 2.1 ***Documentazione tecnica: analisi dello stato attuale***

L'Analisi dello stato attuale comprende la descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento nonché l'indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.





**Invarianza storico-insediativa**



**Invarianza storico-insediativa**

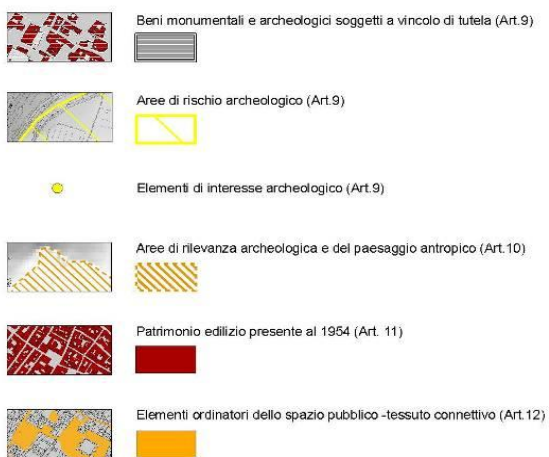


Figura 5 Piano Strutturale – Invarianti Strutturali

**2.1.1 Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento**

Con riferimento agli elementi indicati all'art. 3.1' lettera A, punto 1 del D.P.C.M. 12/12/2005, la descrizione dei caratteri paesaggistici prende in considerazione:



#### 2.1.1.1 *Configurazioni e caratteri geomorfologici*

L'area in oggetto, sottesa dal percorso storico di via Bologna e il più recente viale Galilei, è occupata su via Bologna da capannoni dismessi e, su viale Galilei, da un supermercato Esselunga con relativo parcheggio, insiste in un ambito territoriale eterogeneo, connotato dai caratteri morfologici di base nettamente distinti, il paesaggio montano della Val di Bisenzio, quello della pianura urbanizzata e dell'arco collinare che va dalla Calvana al Monferrato che ne costituisce, come fondale, il segno morfologicamente distintivo e forte, sebbene fisicamente separata dalla fascia insediativa pedecollinare e dalla circonvallazione. Quest'ultima ha costituito un limite, fisico e di immagine, tra le aree di espansione del tessuto urbano, spesso confuse, dense e poco ordinate, e le colline del Sistema del Monferrato, morfologicamente suggestive.

L'area è relativamente pianeggiante con una leggera pendenza che va dai circa m. 77 m di via Bologna ai 75, 70 di viale Galilei.

#### 2.1.1.2 *Appartenenza a sistemi naturalistici*

L'area, già edificata, non presenta alcuna caratteristica di appartenenza a nessuno dei sistemi naturalistici propriamente detti (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi). Le formazioni forestali sono del tutto assenti nella pianura, mentre dominano alle quote superiori dei rilievi.

#### 2.1.1.3 *Sistemi insediativi storici*

L'area, la cui edificazione avviene a partire dal secondo dopoguerra, in prossimità del sistema collinare del Monteferrato e soprattutto in prossimità dello sbocco della valle del Bisenzio (caratterizzata da insediamenti storici in relazione all'utilizzo delle acque per uso industriale) è interessata da sistemi insediativi storici che riguardano sia le direttrici che gli insediamenti. Nel vigente Piano strutturale nella tavola dello *Statuto Del Territorio Invarianti strutturali: Invarianza storico-insediativa* e nell'elaborato di PS *Il patrimonio paesaggistico sistema 5: i borghi*, vengono individuati i tracciati viari fondativi e i borghi storici lungo i quali si sono sviluppati. Via Bologna percorso storico è uno di essi e collegava la città ai comuni dell'alta Val Bisenzio. Lungo questo, a sud e a nord dell'area di progetto, vengono individuati i borghi storici di Coiano e di Santa Lucia che l'espansione degli ultimi decenni ha inglobato in una unica conurbazione. In questo paesaggio urbano ulteriori sistemi insediativi contribuiscono a caratterizzare lo scenario. Innanzitutto gli edifici produttivi, parte di un sistema industriale storicamente basato sull'utilizzo dell'acqua del Bisenzio, connotano questa parte di città, a partire dalle opere infrastrutturali storiche di carattere idraulico come la pescaia di Cavalciotto (fine XII sec) che dà vita alla rete delle Gore cittadine a servizio degli stabilimenti tessili. Si gettano i presupposti per quella che verrà poi definita la mixité, ovvero l'insieme di edifici industriali e residenziali che diventerà tipica in città dando vita a luoghi di forte impatto simbolico e identitario





riconducibile dalla peculiarità dei fronti stradali della cosiddetta città-fabbrica. Anche i maggiori complessi di archeologia industriale sono stati schedati e considerati parte del patrimonio paesaggistico (cfr *Piano Strutturale tav. ESPP patrimonio paesaggistico subsistema territoriale 5: i borghi*). Nei dintorni dell'area in esame, oltre alla già citata pescaia del Cavalciotto, troviamo, ad esempio, il Fabbricone o il Lanificio Ricceri.

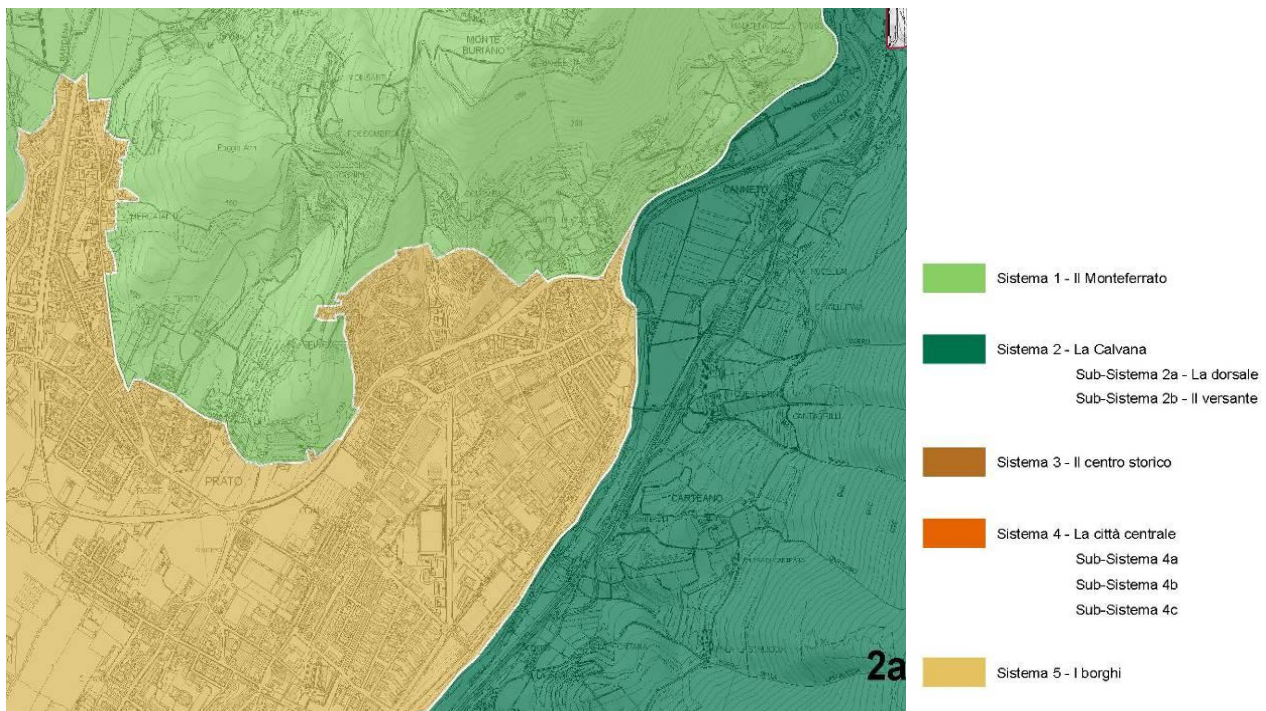


Figura 6 – Piano Strutturale - Subsistemi territoriali

#### 2.1.1.4 *Paesaggi agrari*

L'area, come precedentemente rilevato, è in un contesto fortemente urbanizzato e che ha, quindi, perso qualunque traccia di attività agricola presente o passata e pertanto non sono individuabili segni di nessuna coltivazione, ne tipica ne ordinaria.

Sono presenti nei dintorni nell'area elementi di appartenenza a sistemi tipologici rurali ben definiti, quali cascine, come nel caso della cosiddetta casa colonica di viale Galilei e di villa Niccolini di Via Bisenzio, villa di valore storico architettonico del XV sec.

#### 2.1.1.5 *Tessiture territoriali storiche*

Come già accennato nel paragrafo relativo agli insediamenti storici una parte dell'area di progetto si attesta sulla Via Bologna, tracciato viario di interesse storico a livello territoriale, anche per motivazioni economico-sociali, poiché su questa direttrice,



sfruttando le acque del Bisenzio e delle Gore si insediano, per prime, alcune fra le principali industrie tessili e che oggi sono esempi di archeologia industriale.

Via Bologna, percorso storico nella toponomastica cittadina (strada di borgo che si dipana da porta Serraglio), è caratterizzato da sezioni stradali ridotte e variabili, da una edilizia più minuta (schiere di 2 o 3 piani) coeva o di più recente edificazione, con edifici residenziali alternati a edifici produttivi o, come nel nostro caso, sovrapposti ad essi (classico esempio di mixité). Perduta ormai la sua vocazione di strada di collegamento, fra Prato e i comuni dell'alta val Bisenzio. La dimensione produttiva si è ridotta o esaurita, lasciando capannoni dismessi.

#### 2.1.1.6 *Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovra locale*

L'area, come gli edifici che vi insistono non presentano alcun carattere di appartenenza a nessuno dei sistemi tipologici di forte caratterizzazione che sono indicativamente elencabili come il sistema delle cascine o il sistema delle ville. L'unica caratterizzazione è data dalla collocazione, per una parte di esso, su un percorso storico (cfr paragrafo precedente) ma la cui edificazione è relativamente recente e non presenta i caratteri definiti

Figura 7 – Panoramica sull'area dalla località Filettole, versante ovest della Calvana





#### 2.1.1.7 *Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici*

L'area oggetto dell'intervento non appartiene e non è attraversata da percorsi panoramici ed è appena marginalmente percepita da alcuni punti della collina, come verificato dalle viste panoramiche con cono visivo posizionato da villa La terrazza-Gherardi, in via di Carteano, dalla Calvana; Mentre dal versante opposto, cioè da Poggio alto-Le Sacca, lungo via Cecconi Moisè la vista verso l'area di progetto risulta essere completamente interclusa dall'edificato con i suoi giardini nella fascia pedecollinare e dai fitti filari di alberi in corrispondenza di Villa Le Sacca.

L'indagine sull'ambito e sui punti di visibilità e percezione dell'area, ovvero sul modo come l'area è inquadrata e vista dall'ambiente circostante è un aspetto importante alla base della progettazione e sposta in questo caso, l'attenzione dalla qualità dell'area di intervento, in questo caso bassa sia da un punto di vista ambientale che storico/paesaggistico, alla qualità dell'area circostante, formandosi una sorta di vincolo ambientale riflesso.

Il progetto dell'edificio produttivo deve pertanto intervenire sul territorio nel rispetto della alta qualità delle colline e porsi come elemento di possibile ricucitura qualitativa e ambientale di un brano di città.



Figura 8 – La vista sull'area interclusa dall'edificato lungo la via Cecconi in prossimità di Le Sacca

#### 2.1.1.8 *Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica*

L'area oggetto dell'intervento e il comparto ove è inserita, non appartengono ad ambiti a forte valenza simbolica che deriva da un rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie.



### 2.1.2 *Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto e nell'area di intervento*

Sul territorio dell'area oggetto di Piano di Recupero e nel relativo contesto paesaggistico operano livelli di tutela rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale.

Il Regolamento Urbanistico comunale non prevede espressamente specifici livelli di tutela e valorizzazione paesaggistica.

L'intervento da attuare tramite un Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione da produttivo a terziario commerciale (Tc) per l'area di via Bologna, prevede la demolizione dei capannoni dismessi su via Bologna e dell'attuale negozio Esselunga di via Galilei con la realizzazione di una unica struttura commerciale di superficie complessivamente inferiore rispetto alle quantità attuali.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, collocano le aree nella UMI, Schema Direttore SD 5. Per entrambe è ammessa la ristrutturazione edilizia (ri).

Il Sub-Sistema è L2 "I luoghi centrali alla scala urbana per l'area Esselunga di via Galilei e il P2 "Le aree della mixité" per l'area su via Bologna.

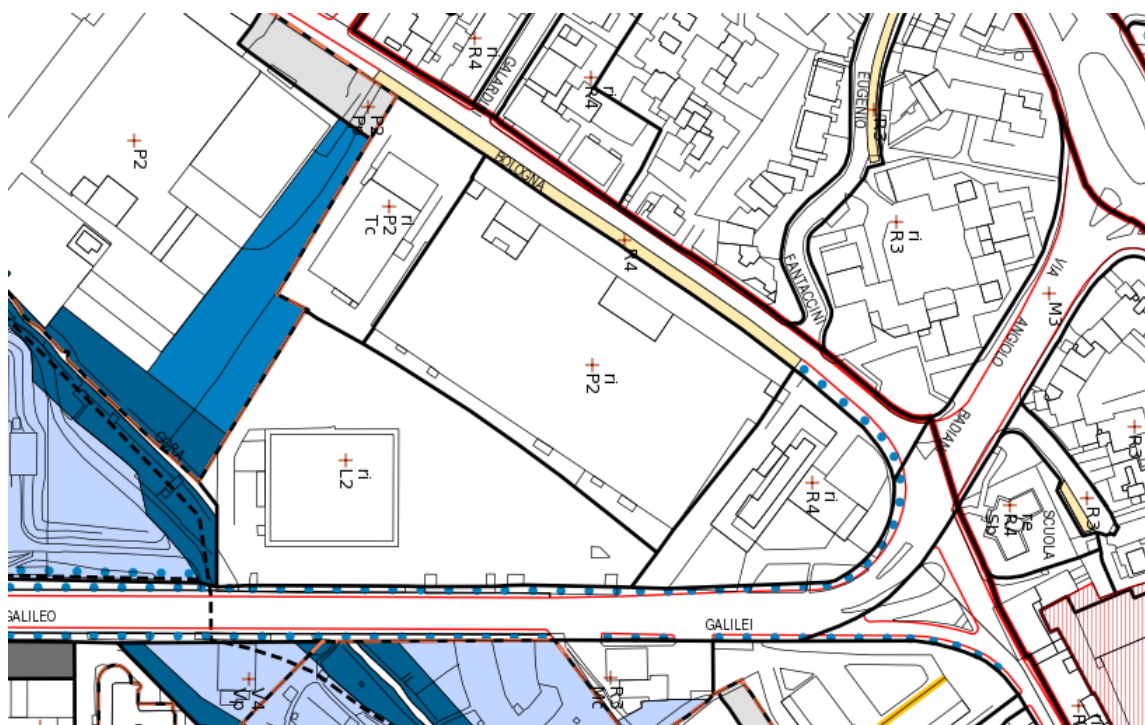


Figura 9 – REGOLAMENTO URBANISTICO – USO DEL SUOLO





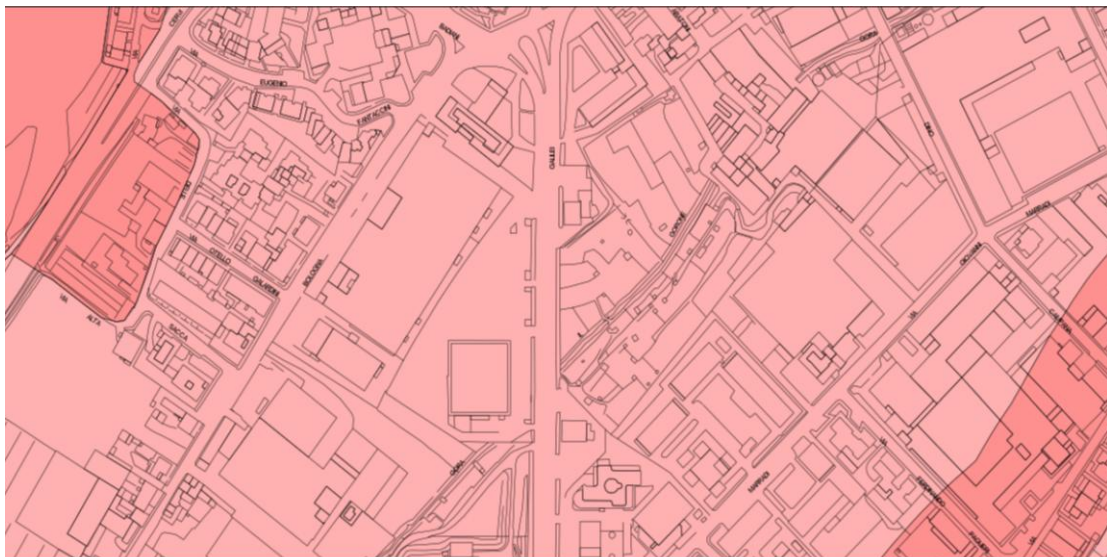
L'area fa parte di un vasto ambito territoriale tutelato ai sensi della parte terza – *Beni paesaggistici* – del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta ai sensi della legge 29 luglio 1939, n. 1497 con il seguente decreto:

**DM 8/04/1958 G.U. 108/1958** "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato" vincolata con la seguente motivazione:

*"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché data la natura del terreno posto a fondale verso nord-est della città e con le pinete, le cipressete e abetaie intervallate a squarci brulli, con le ville e parchi inseritivi, oltre a costituire un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di queste bellezze naturali"*

L'identificativo del vincolo è 108-1958. Il codice regionale del vincolo è 9100017.

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico, in attuazione del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, è stato adottato con D.C.R. n. 342 del 16 Giugno 2009. Il PIT nella sezione 2B-*Disciplina dei beni paesaggistici*, individua 38 specifiche realtà territoriali e per ciascuno di questi ambiti di Piano indica obiettivi di qualità e azioni prioritarie da perseguire. L'area di progetto ricade tra le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ed è regolamentata dall'art. 2 della normativa di piano che individua nella sez. 4 –*Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità*– le specifiche prescrizioni di uso ad esse riferite.





#### Vincoli e Salvaguardie

	0
	1 vincolo areale individuato
	2 vincolo areale individuato
	3 vincolo areale individuato
	4 vincolo areale individuato
	5 vincolo areale individuato
	6 vincolo areale individuato

Figura 10 – R.U. – CARTA DEI VINCOLI E SALVAGUARDIE

Le schede contengono inoltre l'individuazione degli elementi di valore e di rischio delle aree e individuano gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione per il recupero e la qualità paesaggistica.

La scheda di riferimento per l'area di intervento è quella relativa al decreto di vincolo sopra richiamato ed è contenuta nella sezione 4 dell'Ambito 7 - "*Prato e Val Bisenzio*" del Piano.

Gli obiettivi di tutela di cui alla stessa sezione 4 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" per la riqualificazione di cui al comma 1 ed altresì gli obiettivi per il recupero e la riqualificazione di cui al comma 3, hanno carattere prescrittivo "*per gli strumenti della pianificazione e per gli atti di governo del territorio*".

#### **DM 8/04/1958 G.U. 108/1958**

- CONTENUTI-PRESCRIZIONI-OBIETTIVI-

Gli elementi di valore individuati all'atto di istituzione del vincolo consistevano, e permangono, nella presenza di un "*fondale verso nord-est della città*" costituito dall'alternanza di gruppi arborei quali "*pinete, le cipressete e abetaie*" e insediamenti quali "*ville e parchi*" costituiscono "*un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, che offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di queste bellezze naturali*". Permangono tutt'oggi le visuali panoramiche "da" e "verso" la piana urbanizzata,

Nella sezione C) della scheda gli obiettivi di tutela sono:

- Tutela dei punti di ingresso ai centri abitati ed delle prospettive verso le emergenze architettoniche e naturali.
- Mantenimento degli elementi del valore paesaggistico nella progettazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili. Tali valori devono essere considerati indicatori per l'attività valutativa in quanto misuratori degli effetti

Gli obiettivi di valorizzazione sono mirati alla valorizzazione delle visuali dei punti di ingresso ai centri storici anche con la creazione dei punti di sosta

Le misure e le azioni per il controllo delle trasformazioni sono indirizzate:





- al recupero dei muri di contenimento e recinzione in pietra di parchi e giardini anche attraverso una normativa specifica di riferimento
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche tradizionali dei luoghi, per gli edifici preesistenti, sulle falde di copertura e sui fronti principali sui quali non devono essere realizzate terrazze a tasca e lucernari.

Le misure e le azioni che emergono sono indirizzate alla tutela delle visuali paesaggistiche verso la collina, rispetto a queste non si interviene con edificazioni su aree aperte, non si interviene su edifici legati alla tradizione dei luoghi. La proposta oggetto di piano attuativo agisce su una area già edificata, attraverso la demolizione di capannoni in disuso e

dell'attuale edificio commerciale sostituendolo con uno di superficie complessivamente minore rispetto al totale degli edifici esistenti e posizionato sul sedime degli edifici di Via Bologna. Per cui, in relazione al controllo delle trasformazioni in relazione alle visuali paesaggistiche dalla e verso la Collina, non si vanno ad alterare i rapporti visivi.

Relativamente alle nuove installazioni impiantistiche se ne prevede l'inserimento integrato con i volumi del piano primo e mitigato attraverso schermature metalliche e il coronamento perimetrale dell'edificio.

Nell'area di intervento non sono presenti beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### 2.1.3 ***Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area e del contesto***

Il progetto è corredato da una documentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punto e percorsi panoramici, dai quali è possibile cogliere con completezza la fisionomia del territorio. La documentazione, allegata al Piano di Recupero, contiene una mappa con l'individuazione dei punti di ripresa.

#### 2.1.4 ***Rappresentazione dell'area informatizzata e del contesto***

Alla relazione paesaggistica sono allegate rappresentazioni informatizzate dell'area e del contesto con inserimento dell'edificio progettato e delle sue relazioni con il contorno. Ciò consente di ricavare una raffigurazione completa, integrata dalla documentazione allegata al Permesso di costruire, del progetto architettonico e del contesto ambientale e paesaggistico come potrebbe risultare per effetto delle modifiche introdotte con la realizzazione dell'intervento progettato.

Le rappresentazioni tridimensionali dell'edificio allegate alla presente Relazione paesaggistica sono da integrare con la documentazione di progetto sia per quanto riguarda la specifica rappresentazione e la definizione qualitativa dell'intervento, che il suo rapporto con il contesto e il contorno.



Comune di PRATO-PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL NEGOZIO ESSELUNGA DI VIALE GALILEI



**Beni Paesaggistici**  
Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004, art. 136


 vincolo di tutela sui beni paesaggistici


**Beni Paesaggistici**  
Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004, art. 142


 aree boscate

 fascia di rispetto di 150 m attorno ai corsi d'acqua tutelati per legge

**Beni Culturali**  
Parte Seconda, Titolo I del Dlg.42/2004

 beni monumentali

 beni archeologici

 beni monumentali sottoposti a vincolo indiretto

 beni monumentali "ope legis"

FIGURA 11 – P.S. – IL SISTEMA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI





2.1.5 **Rappresentazione dello stato di fatto e documentazione storica.**

La documentazione allegata al Piano di Recupero, da tenere come parte integrante e complementare a della Relazione Paesaggistica, contiene una esauriente documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi prima della trasformazione, anche mediante riprese aeree dello stato di fatto, utilizzate anche per i foto inserimenti dell'intervento progettato.

2.2 **Documentazione tecnica: elaborati di progetto**

La vasta documentazione di progetto, sia grafica che descrittiva, come prescritto dall'*art. 3.1 – Documentazione tecnica* del D.P.C.M. 12/12/2005, rende comprensibile le modalità, gli effetti e l'adeguatezza dell'inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico rappresentato nello stato di fatto.

Tali elaborati comprendono la documentazione illustrativa dell'area di intervento, disegno delle opere progettate – piante, prospetti, sezioni, dettagli, opere di sistemazione dell'area, raffigurazioni tridimensionali dell'insieme e del particolare – , relazione tecnica e illustrativa delle scelte.



### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

Il perno della proposta progettuale ruota intorno alla possibilità di poter intervenire nell'intera area in maniera più consona, proponendo la completa demolizione degli immobili su via Bologna e dell'attuale negozio e la costruzione di una nuova struttura capace di organizzare più adeguatamente lo spazio, di distribuire razionalmente i parcheggi, le aree scoperte, e creare relazioni con gli spazi aperti e costruiti circostanti.

Il nuovo supermercato, che avrà superficie coperta e superficie lorda di pavimento inferiore alla somma delle esistenti, troverà una nuova collocazione nel sedime degli attuali edifici produttivi,



Figura 12 – Rappresentazione tridimensionale dell'edificio commerciale

collocato fra gli edifici confinanti e allungato verso il parcheggio con il fronte principale rivolto verso via Galilei. Ciò permette di liberare la vista su e dal viale Galilei.

Dal viale c'è l'accesso all'area di parcheggio e quindi al negozio, mentre da via Bologna avverrà l'approvvigionamento delle merci. Questa collocazione conferma anche le scelte architettoniche, infatti se il corpo del negozio è costretto fra gli edifici limitrofi, la facciata emerge staccandosi dagli edifici circostanti, diventando quinta rispetto all'area di parcheggio e segnale per chi percorre il viale.



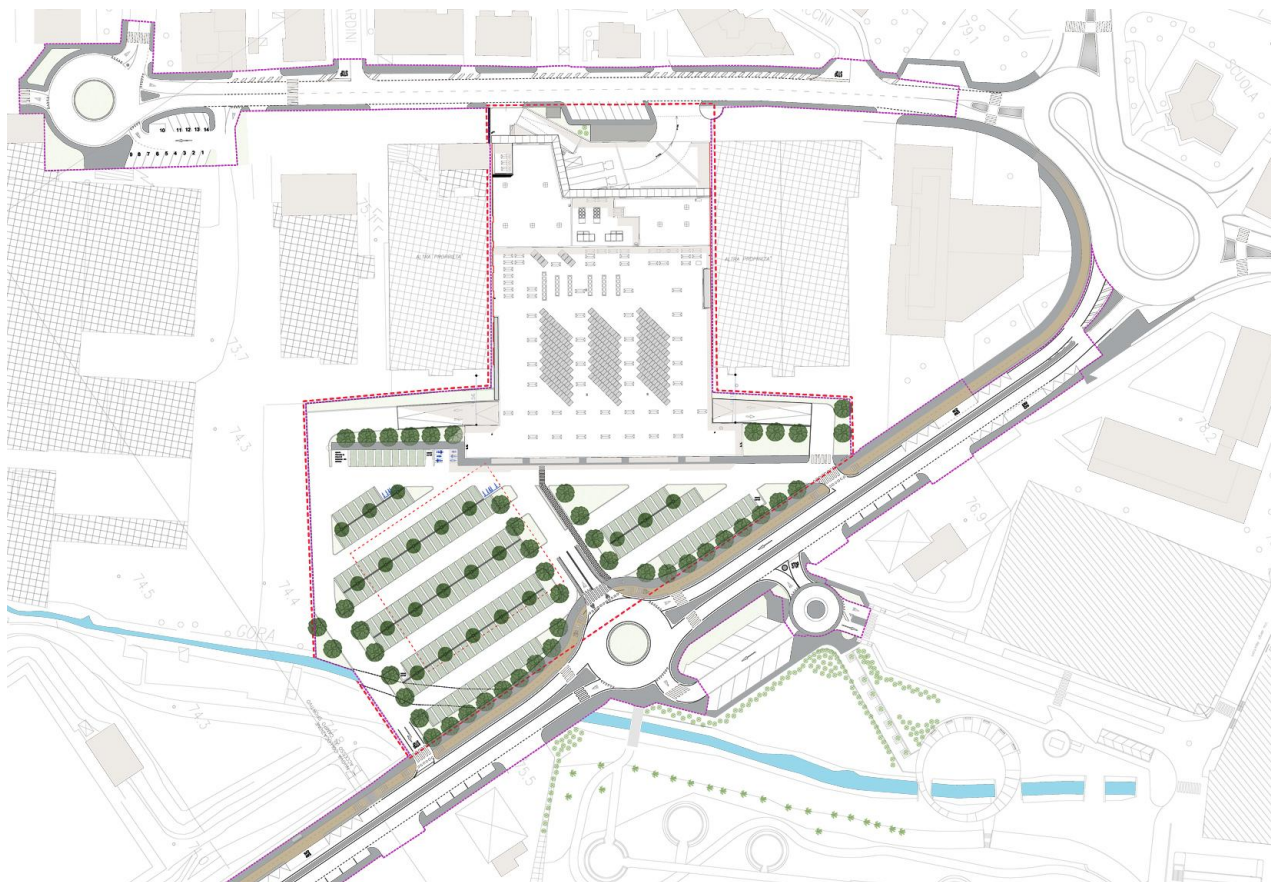


FIGURA 13 PLANIMETRIA DI PROGETTO

Essendo segnale le scelte formali, dettate dall'azienda, vengono tutte finalizzate alla comunicazione del brand con la reiterazione degli schemi tipici aziendali tesi alla diffusione e riconoscibilità del marchio stesso. Per il negozio di via Galilei viene riproposta una "immagine" già largamente utilizzata in Toscana che, nello specifico, è quella del negozio Esselunga di via barberinese a Campi Bisenzio. Quindi il fronte è caratterizzato dalla bicromia classica (intonaco bianco e Cardoso, mentre a Campi c'è il rosso Verona) dei negozi Esselunga, da uno spartito semplice articolato su un ritmo binario di pieni e i vuoti. Sul tutto campeggia la denominazione del negozio

Il negozio (media superficie alimentare e non alimentare) si sviluppa su un piano, oltre ad un mezzanino per impianti e spogliatoi. E' servito da una galleria di ingresso e la superficie di vendita è di 2.500m<sup>2</sup>. Appena dietro la facciata ci sono le rampe dell'autorimessa interrata, ad un piano. L'area a parcheggio è corredata da filari di alberi e aiuole, mentre gli stalli sono da inerbire contribuendo ad un deciso miglioramento della permeabilità dei suoli.



L'accesso all'area di carico e scarico avviene da via Bologna. Partendo dall'idea di mitigare l'inserimento del piazzale di carico si è colta l'occasione per proporre una riqualificazione del tratto finale della strada.

La riqualificazione avviene sia attraverso la realizzazione dei marciapiedi, che contribuisce a dare un assetto definitivo e meno precario alla strada, che attraverso l'introduzione di una rotonda all'innesto con via delle Sacca che permette l'inversione su via Bologna evitando inutili giri.

La rotonda permette, oltre a fluidificare la circolazione, di introdurre elementi di verde e arredo urbano che qualificano il disegno dell'incrocio. La sua realizzazione è possibile attraverso la modifica degli attuali parcheggi a ridosso dell'incrocio. Il saldo dei nuovi posti auto non sarà inferiore al numero dei posti auto esistenti.



Figura 14 Rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto urbano

Nell'ottica del miglioramento della strada si è tenuto conto del ruolo del piazzale di carico. Esso si trova a circa 2ml sotto la quota di via Bologna e questo già consente una prima mitigazione dell'immagine percepita dalla strada; una ulteriore barriera visuale è ottenuta con l'inserimento di un muro perimetrale di protezione. Inoltre è stata valutata, anche attraverso simulazioni, la percezione verso il piano di scarico dai piani più alti degli edifici limitrofi, ricavando elementi utili al





fine di inserire elementi di mitigazione e di qualificazione dell'immagine percepita, non solo dalla strada ma anche dalle residenze circostanti. Inoltre la realizzazione di una piccola area a verde con parcheggi contribuisce alla riqualificazione e alla mitigazione del retro dell'edificio.

L'intervento verrà programmato, indicativamente, secondo le seguenti fasi operative:

1. La realizzazione del nuovo negozio e dell'autorimessa con l'attuale negozio in esercizio;
2. Interventi di riqualificazione su via Bologna e via Galilei;
3. Apertura del nuovo e demolizione di quello esistente;
4. Completa sistemazione del parcheggio esterno;

#### **4. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

L'inserimento dell'edificio progettato avviene in una area priva di un intrinseco pregio ambientale, all'interno del quale il **nuovo** deve costruire relazioni compatibili con un brano di città cresciuto secondo differenti matrici di sviluppo, dove la geografia urbana è indirizzata da direttrici storiche locali, via Bologna, o condizionata da segni più recenti come viale Galilei.

L'intervento opera su un'area già edificata ed è essenzialmente una sostituzione di alcuni capannoni su Via Bologna con un nuovo edificio. Di conseguenza non provoca modificazioni morfologiche e sull'assetto paesistico non si determina nessuna modifica della percezione scenica verso le colline che rimane immutata; anzi in altre parti dell'insediamento, cioè verso viale Galilei, registriamo, con la demolizione dell'edificio commerciale esistente, una diminuzione delle Superfici di progetto a vantaggio di spazi aperti dedicati a parcheggio ma anche a verde con la possibilità di incrementare i punti di osservazione verso la collina e in particolare verso la Calvana.



Figura 15 Fotoinserimento su via Bologna

Lo scenario ambientale e i caratteri paesaggistici rilevanti che emergono sono quelli complessivi di una area urbana, realizzata negli ultimi trent'anni, che una urbanizzazione convulsa e disordinata ha disegnato, occupando progressivamente ciò che restava di un territorio strutturato da borghi e insediamenti produttivi storici, prima di attestarsi a ridosso della barriera naturale costituita dalla collina.

Questo, quindi, è il luogo della rappresentazione, dove mettere in scena il progetto del nuovo e verificarne l'inserimento. La quinta è, da un lato, completamente racchiusa entro scenari urbani noti e, dall'altro, completamente aperta su un panorama e un territorio salvato, ricco di elementi di grande pregio e qualità ambientale.

Il tema dell'inserimento del singolo edificio in questo contesto ambientale per certi aspetti "ambiguo", dove netto è il taglio tra l'edificato della piana e le qualità ambientali e paesaggistiche della collina, va letto e inteso con obiettivi diversi.





Figura 16 – Panoramica sull'area dalla località Filettole, versante ovest della Calvana

L'obiettivo è quello di non introdurre elementi di contrasto ma di realizzare le legittime previsioni di espansione, attraverso progetti di qualità, riconoscibili come espressione di architettura contemporanea, compatti nell'impostazione, unitari e coordinati nelle scelte qualitative, caratterizzati nell'impianto figurativo ed estetico dalla scelta di pochi efficaci elementi distintivi e caratterizzanti.

Altro aspetto riguarda la visibilità del nuovo edificio e dell'intera area trasformata e la visuale che si ha dalla Calvana, oltre Bisenzio e da Poggio alto-Le Sacca.

Non credo che l'inserimento del nuovo edificio in particolare e, soprattutto, dell'intero insediamento, debba essere verificato come elemento di valorizzazione di un paesaggio connotato da elementi di qualità come è quello rappresentato dalle colline.

La missione da affidare al progetto dell'edificio produttivo per un inserimento corretto in tale contesto risiede in una progettazione attenta e rispettosa delle qualità ambientali del contorno, con segni che rappresentino il linguaggio dell'architettura contemporanea, con lo scopo di perseguire gli obiettivi di unitarietà dell'insieme, linearità e compattezza dell'immagine, semplicità formale e facilità di percezione, chiarezza dei segni distintivi, qualità dell'immagine e semplicità compositiva, facilità di memorizzazione dell'immagine percepita, essenzialità del disegno, qualità dei materiali, inalterabilità dei colori, immagine d'insieme ordinata e priva di contrasti.



Elementi correttivi, laddove ve ne fosse bisogno, possono essere studiati per compensare parti del progetto che potrebbero risultare fuori scala a livello di una percezione a scala di paesaggio: per questo assume grande importanza per una vista dall'alto non solo l'unitarietà dei fronti ma anche e soprattutto il disegno delle coperture, sia per quanto riguarda il colore, le dimensioni la qualità dei materiali, l'organizzazione delle zone impiantistiche, delle parti destinate ad impianti tecnologici che, ad eccezione del fotovoltaico e del solare termico, sono stati pensati per essere schermati e ordinati organicamente nei volumi del piano primo.

L'intervento di trasformazione opera su due scenari di paesaggio fisicamente separati e nettamente contrapposti: direttamente, interviene e si confronta, con un tessuto urbano che comunica disordine formale e insediativo, e, indirettamente, si rapporta e determina relazioni riflesse su uno scenario ambientale suggestivo e pregiato.

All'interno di questo contesto insediativo ritengo non si possa porre in termini tradizionali il tema della conservazione e della valorizzazione del paesaggio, della continuità insediativa e ambientale, bensì puntare ad ottenere, con un intervento ordinato, una riqualificazione funzionale e strutturale delle relazioni e dei collegamenti tra nuovo e vecchio tessuto produttivo, capace



Figura 17 – Panoramica sull'area dalla località Filettole: ingrandimento

anche di generare una nuova varietà di relazioni visuali, capace di arricchire la qualità delle immagini percepite, sia al suo interno che verso il paesaggio intorno.

Il livello qualitativo della progettazione e l'originalità comunicativa del linguaggio architettonico, come anche l'unitarietà del quadro urbanizzativo, conferiscono al nuovo complesso nel suo insieme, la possibilità di diventare un nuovo catalizzatore, un elemento ordinatore importante inserito in un ambito insediativo frammentario e contrastante, sia nei segni quanto nella percezione del paesaggio urbano come di quello cosiddetto naturale.

Ritengo quindi che questo sia il ruolo, la "parte" che il progetto assegna al complesso nel suo insieme, di porsi, in rapporto all'intero quadro scenico, come elemento di mediazione paesaggistica, di riordino delle relazioni funzionali e della percezione diretta e riflessa, ed è su questa scala che andrà valutata la criticità dell'intervento dal punto di vista della compatibilità.