

Piano di Recupero 288 -2012 Via Campostino

Proprietà: Stefin 2000

RELAZIONE TECNICA

Oggetto :

Il progetto riguarda un fabbricato con relativi annessi (tettoie ecc) in pessimo stato di manutenzione e la sua area di pertinenza, posto in Prato in località denominata “Porcile di Sotto”, e confinante in parte, con la lottizzazione industriale del “Macrolotto due” ed in parte con l’Autostrada Firenze-Mare.

Riferimento Normativo

Per quanto riguarda le previsioni del R.U., il complesso che si trova a confine con la Lottizzazione Industriale Macrolotto 2, ricade interamente nello Schema Direttore Sd8.

Il terreno di pertinenza del fabbricato è compreso nel sub-sistema V4, ed il tipo d’intervento ammesso è RI (Ristrutturazione edilizia) con destinazione d’uso Sr; cioè Servizi Sociali e Ricreativi: centri sociali, lavori sociali e ricreativi, discoteche, centri polivalenti, mense.

Secondo il nuovo Piano Strutturale il Lotto ricade nella Struttura Agro-ambientale , le pertinenze dell’edificio e l’edificio stesso sono all’interno dell’”Area Urbana” ed una piccola porzione piu’ ad EST è, invece , inserita nelle Aree a “prevalente funzione agricola”. (Vista l’approvazione del nuovo piano strutturale e l’accoglimento, seppur parziale dell’osservazione n° 214 presentata su questi terreni, le classificazioni di alcuni di questi, su cui insiste questo piano attuativo, sono cambiate.

Come si evince, sia dalle controdeduzioni tecniche all’osservazione, sia dalla vostra lettera P.G n° 153633 del 14/12/12, i terreni adesso classificati come area urbana, sono un’estensione

dell'insediamento rurale e presentano le stesse caratteristiche delle sue pertinenze ; tale podere è presente nel plantario storico del 1584 e nelle successive cartografie storiche.

Per tali terreni, adesso classificati nel PS come “aree urbane” non sussistono più, dunque, le misure di salvaguardia del precedente strumento urbanistico, ma, potranno essere considerati, come si diceva sopra, pertinenze legate al podere e quindi potranno essere interessati, unitamente all'edificio in oggetto, dal cambio di destinazione d'uso, come osservava la vostra lettera, di cui sopra, riguardo alle prescrizioni.

Gli altri terreni facenti parte di questo piano attuativo, individuati dalla particella 61, rimasti invece classificati come “parzialmente agricoli” non subiranno nessuna “trasformazione”, e manterranno la configurazione tipica dell'organizzazione agricola, come da voi prescritto.)

La categoria di interventi ammissibili, la Ristrutturazione, consente un sistema di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello preesistente, tramite la modifica o l'insediamento di nuovi elementi ed impianti.

La Situazione Attuale

Come accennato in premessa il fabbricato si trova in uno stato di pessima manutenzione, caratterizzato da una marcata situazione fatiscente, e con porzioni pericolanti, dove non è stato possibile accedere per eseguire le operazioni di rilievo, per obbiettivi motivi di sicurezza; ragione per la quale nelle sezioni di rilievo riportano schematicamente solo gli spessori dei solai presumibilmente realizzati con travi, travicelli e pannelle. Come si può vedere dalle foto, infatti, l'edificio è privo della copertura originale, che attualmente è sostituita, da lastre di onduline. Compatibilmente con queste situazioni il rilievo è stato eseguito con lo scopo di rendere più fedelmente possibile lo stato di fatto e la consistenza dell'edificio, essendo impossibile il rilievo di alcune sue parti pericolanti.

La documentazione fotografica evidenzia che la struttura è in pietra e mattoni, la finitura dei fronti è ad intonaco, ma alcune porzioni sono al grezzo.

Il podere è presente nel plantario storico del 1584 e nelle successive cartografie storiche, pur non presentando finiture di pregio.

Il complesso è costituito da due corpi che si sviluppano per due piani di altezza e sono congiunti da un corpo ad un piano, ed inoltre presentano una serie di piccoli corpi addossati, secondo una

diffusa caratteristica degli edifici rurali; per cui, intorno all'edificio destinato a residenza si aveva una successiva aggregazione di spazi destinati al rimessaggio degli attrezzi, e quelli destinati al ricovero degli animali ecc.

Così come gli edifici, anche lo spazio esterno, presenta forti elementi di fatiscenza e di abbandono.

Descrizione dell'Intervento

Il progetto prevede la ristrutturazione generale, sia del fabbricato sia degli spazi esterni di pertinenza, attraverso il recupero architettonico dell'edificio ed il recupero (ambientale) degli spazi aperti, il tutto finalizzato alla realizzazione di uffici Direzionali nell'immobile e spazi esterni legati all'attività di un'Azienda Leader a livello nazionale, specializzata in locazione, noleggio, vendita, manutenzione, allestimento, riparazione di rimorchi e semirimorchi, che è intenzionata a trasferire la propria sede nel nostro territorio avendo individuato tale sito come ideale per la vicinanza sia dell'Area Industriale del Macrolotto 2, sia per la prossimità del vicino casello Autostradale e quindi della posizione strategica rispetto alle grandi arterie del nostro paese.

In riferimento alla Vs. Comunicazione PG 89970 del 12/07/10, con la quale si dichiara ammissibile la cessione al Sistema Ambientale dell'area posta ad Ovest di Via Berlinguer, contrassegnata nei grafici con la lettera A, e successiva PG 153633 del 14/12/12., si specifica che la proprietà è disposta a cedere all'Amministrazione, l'Area in oggetto, contrassegnata in color Verde nella tav. 1, che ha una superficie di circa 17500 mq; di conseguenza al vostro parere PG 144719 del 15/12/2011, l'intervento di trasformazione riguarderà solamente la proprietà ad Est della Via Berlinguer, costituita dall'immobile e dalle aree pertinenziali, inserite in "area urbana", come da nuovo PS, per una superficie complessiva di circa 12.000 Mq, così come peraltro individuato dalla Commissione Urbanistica; la dimensione dell'area classificata "parzialmente agricola" di circa 7.000 mq, limitrofa alle aree suddette, rimarrebbe invece, invariata nella sua destinazione attuale, non subendo nessuna "trasformazione", e mantenendo la configurazione tipica dell'organizzazione agricola; per un totale di circa 19.000 mq.

Considerato lo stato fatiscente e degradato della situazione attuale, il progetto prevede un intervento decisamente orientato al recupero della situazione ambientale dell'area ed a quello architettonico del complesso edilizio.

In merito a quest'ultimo si procederà in primo luogo alla demolizione, ed alla riutilizzazione volumetrica delle superfetazioni in modo da recuperare la tipologia architettonica del fabbricato che è basata su uno sviluppo lineare, e su elementi costruttivi semplici e tradizionali, come ammesso dalla Ristrutturazione, ; pertanto come si può vedere dai grafici, si otterrà un edificio "pulito", mantenendo i caratteri costruttivi originari, evitando pesanti trasformazioni strutturali mantenendo gli elementi architettonici tipici delle costruzioni rurali, ed avrà pareti intonacate, coperture in coppi e tegoli, infissi in legno ecc., verranno inoltre rispettati i rapporti tra i diversi volumi.

L'edificio ospiterà quindi gli uffici a supporto dell'attività dell'Azienda ed un piccolo alloggio per un custode.

Per quanto riguarda gli spazi esterni si individuano essenzialmente due zone; la prima è quella più strettamente collegata con l'utilizzo del complesso edilizio, ed una più specificatamente trattata come area a verde.

La prima comprenderà i parcheggi per il personale, realizzati in masselli inerbanti e masselli in cemento per i posti auto per diversamente abili. Tali parcheggi sono stati ubicati in aree non percepibili dall'Autostrada, e comunque posti al limite di zone verdi parzialmente arborate.

Per la parte rimanente, sempre a parcheggio privato, verrà posata della ghiaia, evitando in questo modo l'uso dell'asfalto, al fine di mantenere il più possibile la permeabilità dell'area. La ditta terrà a disposizione in un area di pertinenza opportunamente recintata, di circa 850 mq, posta ad una distanza superiore al limite di vincolo autostradale, alcuni modelli esplicativi della propria produzione, modelli non in vendita ma che serviranno ad eventuali clienti per scegliere il modello di allestimento da acquistare o noleggiare.

Come richiesto dalla Regione Toscana verranno piantumati alcuni alberi posti a filtro il linea con l'autostrada e verrà lasciato lo spazio per la realizzazione futura di una pista ciclabile lungo l'autostrada stessa.

La parte più ad est dell'edificio, presenterà invece una piantumazione a prato.

All'interno del lotto verranno ritrovati i posti auto sia per i dipendenti che per i visitatori e si sottolinea che non è previsto un carico veicolare speciale di mezzi pesanti se non quello leggero legato agli impiegati ed ad eventuali visitatori con autovetture.

In sede di atto abilitativo verrà richiesta l'autorizzazione paesaggistica necessaria per l'art. 136.

Si è inoltre ipotizzato e tenuto di conto la possibilità dell'esproprio di porzione dell'area, per l'allargamento della carreggiata dell'autostrada; quando sarà quantificato l'esproprio e sarà chiara l'entità dello stesso verrà ristudiata una viabilità podereale al margine nord dell'intervento e un nuovo accesso dalla viabilità del Consorzio Macrolotto2.

Per adesso ne è stato solamente preso atto in quanto non è possibile sapere di quanto sarà l'esproprio in oggetto e quando verrà attuato.

L'area ad ovest del viale del Macrolotto, di circa 17500 Mq, verrà ceduta come standard che, con la nuova destinazione di "T", sarebbero stati di circa 873 Mq.

I progettisti

arch. Francesco Paoletti

geom. Giuseppe Ianni