

COMUNE DI PRATO

PIANO ATTUATIVO
ristrutturazione edificio colonico con destinazione uffici
Località Porcile di Sotto

richiedente: Stefin 2000 srl

progetto: arch. Francesco Paoletti



Collaboratori:
Monica Lotti
dott. Gianluca Bonacchi

RELAZIONE PAESAGGISTICA
ai sensi art. 136 tipologia "d" D.Lgs. n° 42/2004

febbraio 2015

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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

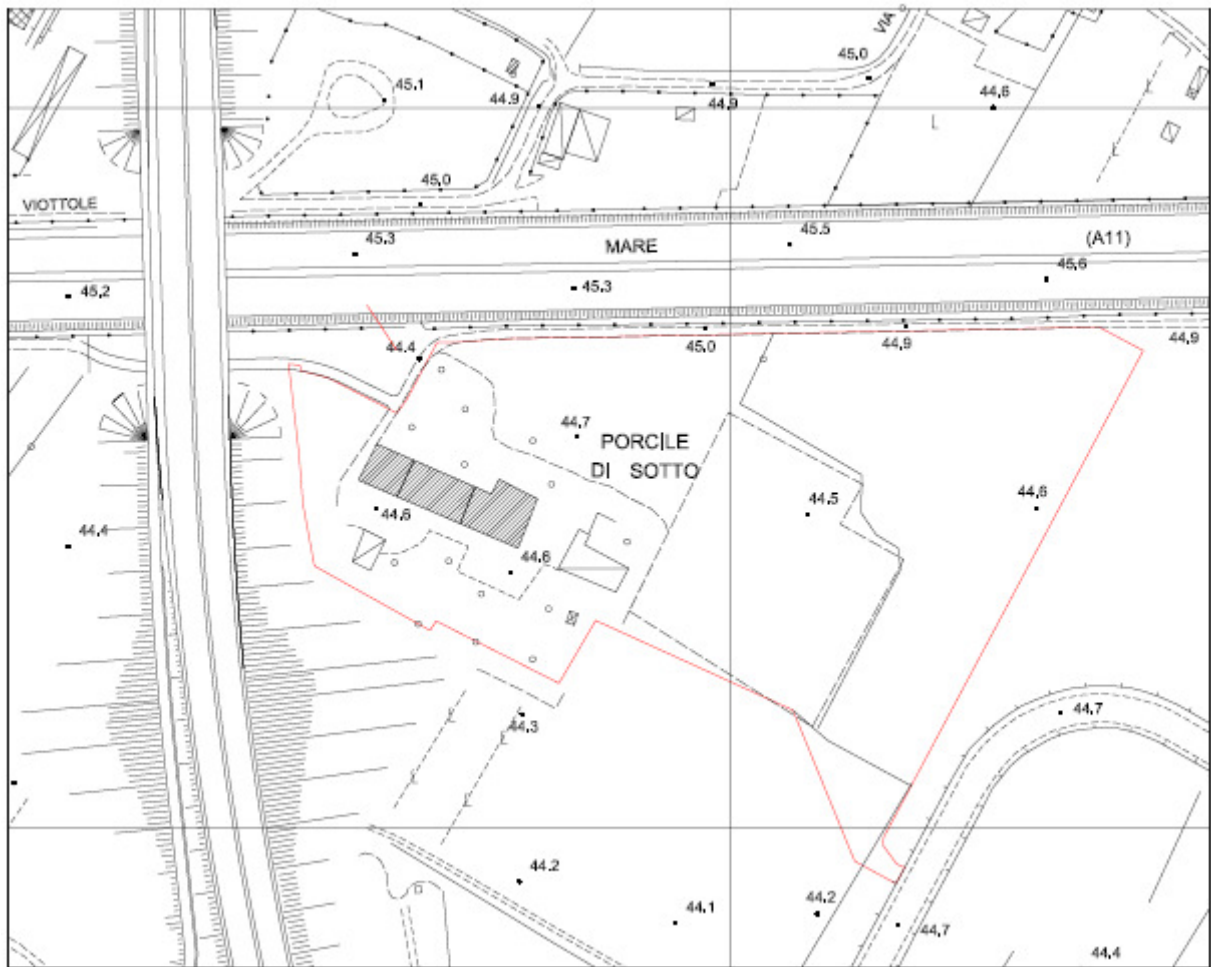
Per quanto riguarda le previsioni del R.U., il complesso che si trova a confine con la Lottizzazione Industriale Macrolotto 2, ricade interamente nello Schema Direttore Sd8.

Il terreno di pertinenza del fabbricato è compreso nel sub-sistema V4, ed il tipo d’intervento ammesso è RI (Ristrutturazione edilizia) .

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” , tale potere è presente nel plantario storico del 1584 e nelle successive cartografie storiche.

Una piccola porzione del piano, più ad EST è, invece , inserita nelle Aree a “prevalente funzione agricola” e non subirà nessuna “trasformazione”, mantenendo la configurazione tipica dell’organizzazione agricola, come prescritto dall’amministrazione.

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.



Planimetria Aerofotogrammetrica dell'Area di Intervento

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 addirittura possibile accedere per eseguire le operazioni di rilievo, per obiettivi 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 materiale plastico modello "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.

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, oltre ad essere completamente infestato dalla crescita di alberi cedui non più controllati e potati dopo l'abbandono, fino a rendere il complesso visibilmente degradato .



Visuale dall'autostrada A11





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 nella locazione, allestimento e vendita, 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, e successiva PG 153633 del 14/12/12, si specifica che la proprietà è disposta a cedere all'Amministrazione, l'Area in oggetto, 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 territoriale 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, rimarrà, 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 di superficie territoriale.

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, e, dove sarà coerente con la tipologia edilizia del fabbricato, 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, per altro, ammesso dalla categoria d'intervento "Ristrutturazione"; pertanto come si può vedere dai grafici, si otterrà un edificio "pulito", conservando 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 lungo la 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.

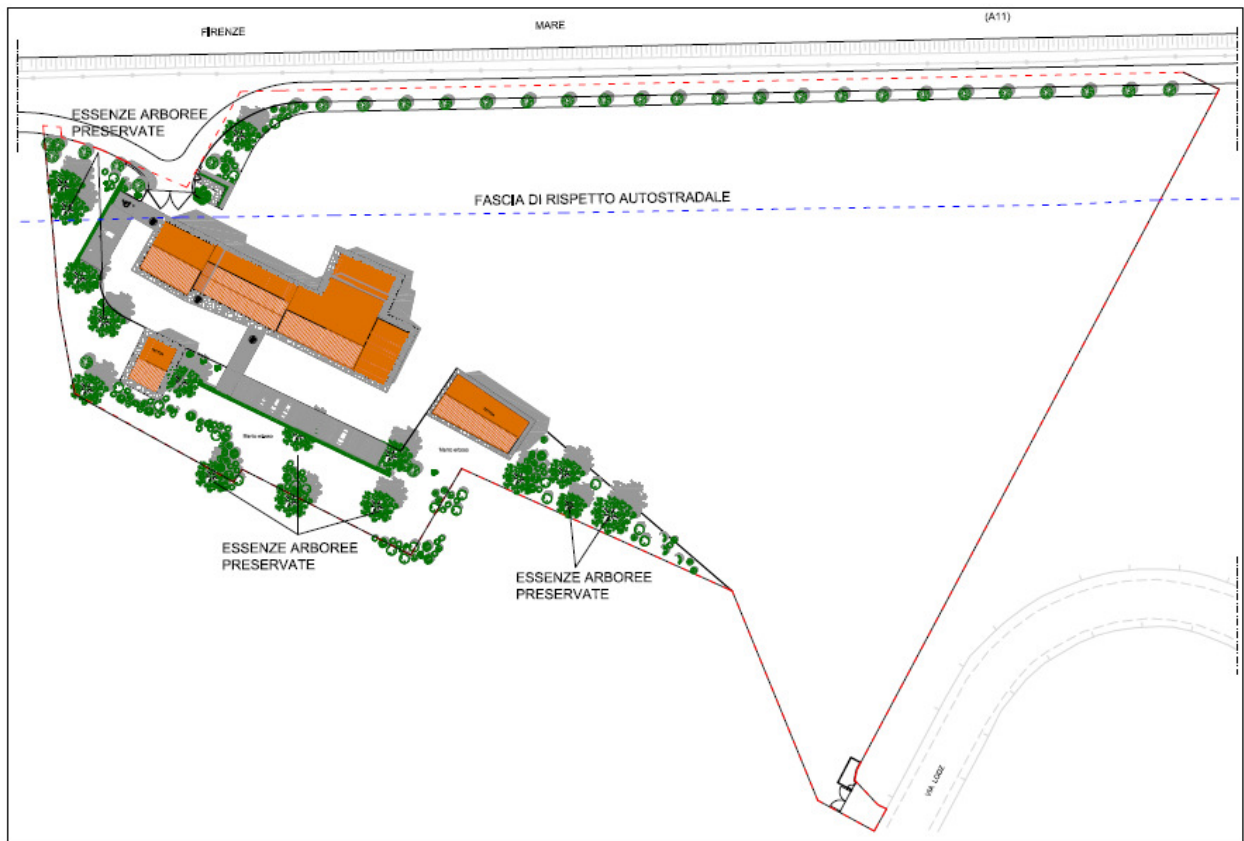
Si è inoltre ipotizzato e tenuto di conto la possibilità dell'esproprio di porzione dell'area, per l'allargamento della carreggiata dell'autostrada; quando sarà quantificato l'esproprio e sarà chiara l'entità dello stesso verrà ristudiata una viabilità poderali al margine nord dell'intervento e un nuovo 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 superiori, quindi a quelli che, con la nuova destinazione di "T", sarebbero comunque stati di circa 873 Mq.



Planimetria di rilievo dell'Area di Intervento



Planimetria di progetto dell'Area di Intervento

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI CONFORMITA' PAESAGGISTICA

In merito alle prescrizioni di cui all'art. 136 D.Lgs, n° 42/2004 comma d) , della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, il progetto, essendo nell'area di rispetto di 300mt a lato dell'autosrada A11, ed essendo questa zona di notevole interesse pubblico rappresentando pubblico belvedere, rispetta le prescrizioni relative a la tutela e la valorizzazione del disciplinare d'uso dei beni paesaggistici contenute nella scheda del relativo vincolo nei seguenti punti:

1.C1 – non verranno messe in atto trasformazioni al sistema idrografico.

2.C.1- nell'area non sono presenti ecosistemi fluviali per cui non sono previsti interventi su vegetazione ripariale.

2.C.2 – Non si prevedono interventi di ampliamento stradale che compromettano la continuità ecologica.

2.C.3 – Non sono presenti elementi vegetali lineari. E' previsto la ripulitura dell'area di pertinenza della colonica da arbusti ed alberi cedui, tipo le acacie , che dopo l'abbandono del manufatto agricolo si sono riprodotte in modo infestante e che comunque non sono da considerare come piccoli nuclei forestali. Gli alberi storici , invece, ritenuti di rilevante interesse e/o comunque legati alle colture della casa colonica, verranno mantenuti e messi in sicurezza tramite un'adeguata potatura.

3.C.1 – L'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato colonico permetterà di ridare visibilità e contegno ad un Podere già presente nel plantario storico del 1584 e nelle successive cartografie storiche. Non verranno modificati i con i visivi. Non sono previsti aumenti di volume o di sagoma , anzi, verranno eliminate alcune piccole superfetazioni e verrà ripristinata la tipologia edilizia del manufatto agricolo reinserendo i materiali originari , armonizzando l'edificio al contesto agricolo della zona. I parcheggi dei dipendenti saranno realizzati nella parte tergale della colonica . Sulla quasi totalità dell'area sarà garantita la permeabilità.

4.C.1 – l'intervento di ristrutturazione, senza incremento ne' di volume, ne' di sagoma, ne' di altezza, non cambierà le attuali visuali prospettiche, la ripulitura delle pertinenze dalle piante infestanti eliminerà, inoltre, la sensazione attuale di degrado. Non sarà posta cartellonistica che possa intercettare in alcun modo le visuali panoramiche. Sarà posta massima attenzione, nella ristrutturazione della Colonica, all'uso di materiali della tradizione edificatoria di tali manufatti.

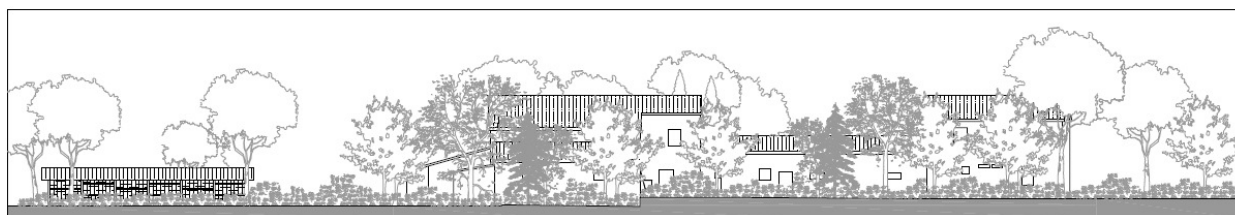
4.C.2 – Non sono previste nuove addizioni edilizie, l'intervento di ristrutturazione punta a riqualificare i caratteri connotativi sottolineandone il valore storico-culturale della colonica e degli annessi, particolare attenzione sarà posta alla progettazione in modo che il complesso risulti ben inserito nel contesto paesaggistico. Non verranno compromessi i caratteri morfologici del territorio, verrà ripristinato l'accesso storico e ne verrà creato uno nuovo da una strada posta ai margini dell'appezzamento. Non sarà posta cartellonistica che possa intercettare in alcun modo le visuali panoramiche. L'illuminazione del manufatto e delle pertinenze sarà equilibrata e diffusa evitando l'esaltazione scenografica.

4.C.3 – Nell'area di intervento non vi sono muretti in pietrame, percorsi storici o comunque elementi fondamentali per gli assetti paesaggistici. Non è prevista una cartellonistica che possa inficiare negativamente le visuali panoramiche. Due piccoli annessi, adesso parzialmente deruti, verranno riqualificati facendo attenzione a mantenerne la matrice compositiva agricola. Davanti all'edificio verrà organizzato un ampio parcheggio. Non sono previste realizzazioni di edifici prefabbricati di nessun tipo.

4.C.4 – Non è prevista nuova edificazione che crei nucleo isolato.

4.C.5 – Non sono previsti piani interrati o seminterrati o comunque sbancamenti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi e neppure aumento dei piani visibili dell'edificio.

4.C.6 – La recinzione del lotto sarà realizzata, con pali e rete, in modo che non pregiudichi i varchi visuali verso le emergenze valoriali.



Veduta attuale fronte Autostrada A11



Veduta di progetto fronte Autostrada A11

CONCLUSIONI

Il progetto di Ristrutturazione del Podere prevede una serie di opere volte al ripristino della tipologia formale del manufatto, senza aggiunta di volumi, rispettando le altezze del fabbricato storico, valorizzandone il piu' possibile la qualità compositiva classica attraverso l'uso dei materiali tipici delle case coloniche. Non viene alterato, quindi, in alcun modo, il profilo dello stesso, mirando a ricondizionare l'insieme delle pertinenze tramite un'opera di ripulitura dalle piante infestanti contribuendo in tale modo a eliminare la percezione di degrado in cui si trova adesso il podere. La nuova destinazione direzionale non influirà sulla tipologia architettonica che verrà mantenuta. Le pertinenze saranno riorganizzate e ripulite, mantenendo le essenze di pregio, senza alterare in nessun modo la morfologia del terreno evitando spostamenti di terra, verrà realizzata una recinzione in pali e rete e verrà posto un cancello all'ingresso tali da non impedire la visuale verso il paesaggio circostante. Come richiesto dalla regione Toscana, verranno piantumati alcuni alberi a basso fusto lungo la recinzione a far filtro al parcheggio e verrà lasciato lo spazio ad una eventuale cessione per la creazione di una pista ciclabile oltre che a quello necessario per l'allargamento dell'Autostrada.

Il progetto, nel suo complesso, riqualifica, quindi, una casa colonica e le sue pertinenze, attualmente in stato di abbandono e di forte degrado, peraltro ben percepibile dall'autostrada, senza influire sulle visuali panoramiche che rappresentano belvedere pubblico verso l'anfiteatro collinare del Montalbano.



Visuale dall'autostrada A11

Il progettista

arch. Francesco Paoletti

