

# BARILI & MAZZONI ASSOCIATI

MAURIZIO BARILI - ARCHITETTO  
FEDERICO MAZZONI - INGEGNERE

10\_RZ

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto: Piano Attuativo con per nuova edificazione residenziale su un lotto di terreno  
in Prato – via G. B. Vico. - Proprietà: PIDA S.p.A.

### **1.0 Stato attuale del bene**

Si tratta di un lotto di terreno libero, situato al limitare della zona urbana pedecollinare, sviluppatasi negli anni a monte della via Firenze, ex S.P.6 Vittorio Emanuele, che ricalca la direttrice della strada Romana Cassia-Clodia, proveniente da Firenze e diretta a Pistoia ed alla costa.

Dall'asse principale si sono diramate in epoche e con modalità diverse numerose traverse a monte, lungo le quali si è sviluppato un tessuto edificato principalmente residenziale con presenza anche di commercio vicinale, ma non di rado anche con elementi appartenenti al sistema della produzione, oggi in gran parte dismessi o sottoutilizzati sotto il profilo dell'attività industriale ed artigianale.

Nell'area d'interesse gli esempi più evidenti sono la cementizia ex Marchino, oggi completamente dismessa ed oggetto di un Piano di Recupero dalle vicende assai complesse e, in immediata adiacenza al lotto oggetto di questa relazione, l'opificio Salvadori, con un importante volume a destinazione produttiva; attualmente frazionato ed utilizzato solo in parte.

Il lotto in oggetto ha accesso dalla via G. B. Vico, che termina senza collegamenti in corrispondenza di uno degli accessi al sentiero pedecollinare; questo costituisce il bordo a monte dell'area edificabile che per gli altri due lati confina con suoli privati recintati.

---

STUDIO TECNICO ASSOCIATO ARCH. MAURIZIO BARILI & ING. FEDERICO BERNARDO MAZZONI

PRATO – Via F.lli Giachetti n°28/3 – Tel.(0574)606329-405087 – Fax (0574) 607677 – Cod. Fisc. & P. I.V.A.:01692350976 – E-Mail: [info@bariliemazzoni.it](mailto:info@bariliemazzoni.it)  
PEC: [federico.mazzoni@ingpec.eu](mailto:federico.mazzoni@ingpec.eu) – [maurizio.barili@archiworldpec.it](mailto:maurizio.barili@archiworldpec.it)

Sul bordo Ovest, in adiacenza al muro di recinzione ivi esistente e compreso all'interno della proprietà richiedente e del lotto edificabile, si trova uno sgrondo agricolo proveniente da monte, denominato Fosso de' Malsani, recentemente introdotto nel reticolo idrografico delle acque pubbliche.

Il fosso è scoperto solo per pochi tratti ed in condizione originaria praticamente in corrispondenza del fronte della proprietà, i tratti successivi sono in larga parte tombati e comunque strettamente confinati fra opere murarie; in corrispondenza della via Firenze il corso scompare sotto la superficie stradale.

Il terreno è libero da manufatti, in dolce declivio e privo di alberature od altri elementi di particolare spicco, salvo alcuni olivi di dimensioni contenute; non si rileva la presenza di terrazzamenti o muretti in pietra analoghi a quelli presenti nelle zone ad oliveto situate a monte del sentiero pedecollinare.

L'edificazione circostante, anche di recente costruzione, è costituita da piccoli o medi fabbricati residenziali, dotati in genere di pertinenze scoperte, con altezze inferiori ai 10 m.

A ciò fa ovviamente eccezione il complesso industriale Salvadori di cui si è detto.

Nella sostanza si tratta di un modesto lotto di completamento situato nella frangia marginale dell'area urbana pedecollinare alla periferia EST di Prato, nel tessuto ormai continuo che collega il centro urbano con la frazione de La Querce e che prosegue fino a Calenzano ed oltre fino alla periferia fiorentina praticamente senza soluzione di continuità.

## **2.0 Elementi di valutazione e di valore paesaggistico**

L'area ricade nella zona definita dalla Scheda identificativa dei Beni Paesaggistici, "Zona Collinare" sita a NORD-EST della città di Prato; nel tratto AA/AB.

La scheda d'Ambito 7, identifica come caratteri strutturali del paesaggio di interesse di questa area:

- emergenza montuosa della Calvana;
- gli insediamenti storici;
- gli insediamenti moderni e contemporanei;
- viabilità ed infrastrutture storiche, in particolare la ferrovia FI-BO.

Trattandosi di un limitato intervento di completamento, contenuto nel margine della fascia urbana, ben delimitata in questo punto dal tracciato del sentiero pedecollinare, dall'esame degli elaborati degli strumenti di tutela si può evincere quanto segue circa gli elementi di valore paesaggistico da tutelare:

- **non espandere il margine urbano verso monte, preservando l'attuale rapporto fra zona edificata e zona agricola/collinare come sfondo percepibile per l'intero panorama urbano, sia dal territorio della piana che dagli assi di mobilità; in ordine al mantenimento delle visuali panoramiche godibili dalla rete ferroviaria e dalla viabilità verso le pendici collinari;**
- **mantenimento di coni visivi dalle pendici verso valle, con particolare attenzione alla visuale disponibile dal sentiero pedecollinare;**
- **coerenza degli edifici nei loro caratteri edilizi, compositivi ed estetici, con il contesto circostante, evitando la introduzione di volumi incongrui percepibili come edifici alla scala delle strutture ex industriali;**
- **salvaguardia della percezione notturna, privilegiando soluzioni di illuminazione pubblica e privata esterna, di tipo diffuso e soffuso.**

Tali criteri si sostanziano nella Scheda Illustrativa dell'Area di Trasformazione AT2b-10 nonché negli elaborati che trattano la Coerenza col PIT/PPR riassunti nello schema allegato all'elaborato 05 – del P.O..

### **3.0 Il progetto**

Il progetto proposto, mediante Piano Attuativo come prescritto nella Scheda Norma AT2b-10, propone la edificazione di circa 2542 mc urbanistici con destinazione residenziale, suddivisi in 5 piccoli blocchi bifamiliari, ciascuno dotato di ampie zone verdi di pertinenza, con aree comuni pavimentate nella zona centrale.

Gli edifici sono impostati a quote diverse, seguendo l'andamento del declivio, hanno altezza massima inferiore ai 7.50 m indicati nella scheda illustrativa, comunque analoga a quella del lotto limitrofo e compatibile con gli edifici civili circostanti.

La funzione di parcheggio è situata interamente in una piastra interrata, per evitare la presenza di veicoli in superficie.

Si tratta di fabbricati a due piani fuori terra più mansarda, ospitanti ciascuno due unità abitative, articolate l'una su piano terreno ed interrato, dotata di giardino, l'altra su piano primo e piano mansarda, con dotazione di terrazze.

Dal punto di vista della coerenza del progetto con la tutela paesaggistica occorre annotare quanto segue oltre a quanto riportato nella Relazione Generale del progetto che qui si acclude integralmente:

- il limite del lotto a monte non eccede il bordo della fascia edificata circostante, rimanendo a valle del sentiero pedecollinare ed entro la quota media della zona urbanizzata; il completamento quindi non può influire in modo significativo sulla percezione della quinta di sfondo rappresentata dal versante della Calvana;
- la tipologia degli edifici è paragonabile e compatibile con quella dei fabbricati circostanti, fatta ovvia eccezione per il fuori scala rappresentato dalla fabbrica Salvadori;
- la giacitura degli edifici lascia intatti i coni visivi verso valle dal sentiero pedecollinare in tre punti principali, come indicato nel P.O.:
  - il ponticello sul fosso di sgrondo a NORD-OVEST;
  - la sezione centrale, in allineamento con il varco previsto nella Scheda Illustrativa AT2b-10; tuttavia questo varco è ostruito a valle dal volume del fabbricato limitrofo esistente ed è quindi totalmente inefficace come vista panoramica dal sentiero, come si evince dall'inserimento fotografico e dalla documentazione fotografica dello stato attuale allegati;
  - la piazzola di arrivo della scala di accesso dalla via G. B. Vico al sentiero pedecollinare;
- si deve anche annotare che, negli strumenti di pianificazione ed in realtà, la vista potenzialmente più pregiata ed oggetto di tutela specifica è quella dagli assi di mobilità a valle, verso la collina, elemento che è vero anche per il lotto stesso, dal momento che l'uso del territorio ha disegnato dal lato a valle un panorama non precisamente ameno, al di là della presenza dell'edificio produttivo, oltre la strada ed il rilevato ferroviario, si stendono i capannoni dell'Interporto; per tale motivo la posizione ed il progetto degli edifici determinano come fronte principale quello aperto verso monte e lasciano un'ampia zona scoperta, in gran parte condominiale, in fregio al sentiero

pedecollinare; anche tenendo conto della presenza ostruttiva determinante del fabbricato limitrofo a valle.

Come dimostrato dalla documentazione fotografica, la percezione del lotto dagli assi di mobilità prima citati è sostanzialmente nulla o limitatissima: la ferrovia, ancorché in quota sopraelevata rispetto alla strada, non ha visione diretta del lotto perché occlusa dagli edifici ad essa più vicini e comunque dotata di barriere antirumore, che presentano solo una ristretta striscia di visione con un elemento trasparente; la vista del lotto dalla strada è completamente impedita dagli edifici, con al più l'eccezione di un modesto scorcio diagonale dall'imbocco della via Vico, che si limita alla zona della sistemazione stradale pubblica o poco più.

In sostanza la presenza di nuovi edifici non modifica significativamente la percezione del paesaggio dagli assi di mobilità, in quanto non direttamente visibile da essi.

- la superficie esterna dei muri di sostegno e dei terrazzamenti interni alla proprietà sarà rivestita in pietra;
- l'illuminazione esterna delle pertinenze e degli edifici sarà del tipo diffuso, atta ad evitare l'emergere notturno troppo violento dei corpi di fabbrica sullo sfondo buio della collina;
- le finiture ed i colori degli edifici rientreranno nelle tipologie e nei toni tradizionali, pur essendo realizzati con materiali aggiornati sia dal punto di vista della compatibilità ambientale, sia dal punto di vista della durata e della facilità di manutenzione, per evitare elementi di degrado dovuti a cattiva conservazione delle superfici;
- sulle pertinenze esterne non saranno evidenti elementi tecnici come macchine appartenenti agli impianti, condotti, pannelli tecnologici, che dovranno eventualmente essere integrati negli edifici; altresì non è previsto lo stazionamento degli autoveicoli nelle aree scoperte private.

Firmato da:

**Mazzoni Federico**

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023