

COMUNE DI PRATO

Piano Attuativo in Variante per la realizzazione di un immobile a destinazione artigianale posto in via Guido Nincheri Loc. Cafaggio

Proprietà: CIPECO s.r.l.

Via Roma 22, int. 1

50041 Calenzano

Progetto: arch. Alessio Cantini

via Mazzini 31, 59100 – Prato

tel. e fax. 0574969332

alessio.cantini@cantiniandpartners.com

Relazione riguardante il progetto delle opere di inserimento paesaggistico

Prato, 12/12/2022

1. Introduzione

L'intervento proposto ha come obiettivo l'attuazione della scheda di trasformazione **AT6_14 via Nincheri loc. Cafaggio** mediante un piano attuativo in variante urbanistica al Piano Operativo vigente.

L'attuazione della scheda prevede un nuovo assetto dell'area, nello specifico:

- il completamento dell'area ad indirizzo produttivo/artigianale mediante la realizzazione di un edificio a destinazione artigianale;
- la realizzazione di un grande parco urbano ad indirizzo agricolo
- una struttura sportiva polivalente
- una pista ciclabile di connessione tra via del Ferro e via Baciacavallo



Fig. 1: ipotesi di progetto con inserimento paesaggistico

2. Le previsioni del Piano Operativo vigente

L'inserimento dell'edificio e l'organizzazione funzionale dell'area sono disciplinati nel dettaglio nella scheda di trasformazione AT6_14, le cui prescrizioni sono di seguito riportate.

AT6_14 – Via Nincheri Loc. Cafaggio



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Piano attuativo
--------------------	--------------	-----------------

Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è un'ampia zona libera fra via di Baciacavallo e via del Ferro, con accesso da via Guido Nincheri a sud e da via del Ferro a nord, attualmente ad uso agricolo con asse di sviluppo nord-sud.

L'obiettivo è quello di realizzare un grande parco urbano nella porzione ad est, con una struttura sportiva polivalente e una pista ciclabile che lo attraversa da nord a sud, di collegamento fra l'abitato delle Fontanelle e via del Ferro.

Il parco urbano contiguo alle aree rurali classificate come V1-Spazi aperti con alto indice di naturalità, dovrà conservare il carattere agricolo attualmente presente mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con il contesto limitrofo.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT6_14	38.164	-	-	coltivo

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

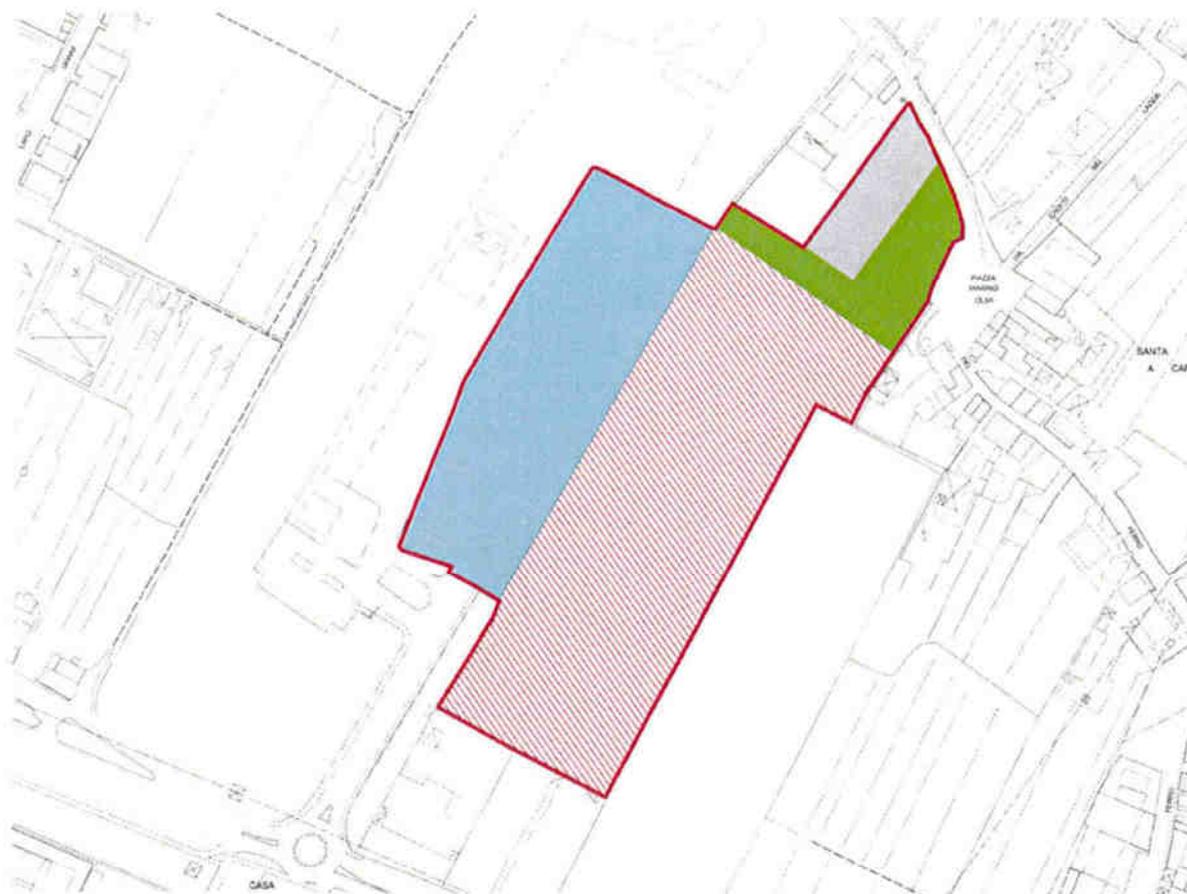
Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT6_14	5.890	NE	11.780	50	11,00

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT6_14		5.890						

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT6_14	3.320	2.044			5.364	55% St



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

 AT

Cessioni

 Area in cessione

 Superficie fondiaria

Standard urbanistici

 Aree per spazi e parcheggi pubblici

 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione della trasformazione si prescrive:

- che venga progettata e realizzata la pista ciclabile che partendo da via del Ferro raggiunga il paese di Paperino raccordandosi con quella in fase di esecuzione proveniente dall'abitato di Fontanelle;
- che venga realizzato un impianto sportivo polivalente (calcetto, pallacanestro, pallavolo), completo di recinzione ed illuminazione in prossimità del parcheggio pubblico.
- che al fine di garantire la permanenza della qualità dei rapporti visuali tra la Piazza Olmi e il parco in previsione, il parcheggio dovrà mantenere la collocazione indicata nella Disciplina dei suoli. Una eventuale diversa configurazione dell'assetto degli standard urbanistici potrà essere valutata in sede di pianificazione attuativa, a condizione che non siano preclusi i varchi visuali e fruitivi tra la via del Ferro, piazza Olmi e le aree aperte limitrofe, attraverso il mantenimento di un'area verde direttamente prospettante la piazza.

Prescrizioni paesaggistiche

L'intervento ricadente all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui al D.M. 20/05/1967 G.U. 140-1967, fascia di terreno di 300 metri di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato.

Al fine di non compromettere l'integrità percettiva e mantenere ampie superfici di permeabilità visiva, la nuova edificazione dovrà occupare il lotto fondiario con i lati lunghi degli edifici disposti in senso perpendicolare all'autostrada.

Al fine di mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio, indotti dai nuovi interventi, è richiesto che la disposizione degli spazi esterni privati e quelli in cessione debbano ricreare elementi di ricucitura con il contesto circostante ed in particolare con il tessuto storico dell'abitato di Cafaggio.

A tale scopo l'area in cessione deve strutturarsi come connessione funzionale e ambientale tra via Baciacavallo e via del Ferro. L'uso della vegetazione dovrà favorire la schermatura dei nuovi edifici e garantire una fascia di mitigazione tra l'area produttiva e lo spazio pubblico; la realizzazione del parco dovrà favorire la conservazione e la valorizzazione dei segni del paesaggio rurali ancora leggibili.

Le aree di sosta ad uso pubblico dovranno prevedere una superficie arborata secondo uno schema ed una quantità tale da contribuire alla creazione di condizioni microclimatiche favorevoli.

Si richiede la realizzazione di una barriera vegetale sul lato est dell'area fondiaria come elemento di mitigazione percettiva rispetto alla nuova edificazione.

Al fine di garantire un impatto positivo sulla qualità percettiva del paesaggio, l'intervento edilizio dovrà ricorrere a soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da garantire il migliore risultato architettonico. A tale scopo non sono ammessi edifici privi di qualità costruttiva e tipologica ed i prospetti e le coperture che si affacciano sull'autostrada dovranno essere trattati come fronti principali e dovranno essere realizzate secondo la tecnologia delle pareti verdi.

Recinzioni, muri di contenimento o barriere di ogni tipologia o materiale non dovranno avere dimensioni e ubicazioni tali da occludere la visuale dal tracciato autostradale verso l'area di intervento.

La realizzazione di locali tecnici o impianti tecnici esterni, qualora previsti dall'intervento, dovranno essere collocati non in vista rispetto al tracciato autostradale o opportunamente schermata con vegetazione secondo un progetto integrato dello spazio aperto che li ospita. Allo stesso modo dovranno essere trattati manufatti per usi accessori necessari all'uso dell'edificio.

La realizzazione di insegne o strutture pubblicitarie o per la promozione delle attività in uso nei nuovi edifici non dovrà interferire con le visuali panoramiche ed i presupposti del decreto di vincolo.

Gli interventi di trasformazione previsti non dovranno creare fenomeni di degrado diffuso nelle aree di pertinenza lungo i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale.

Nello schema che segue sono indicate:

- le aree di influenza visiva, ovvero le parti del nuovo intervento che incidono o alterano la percezione del paesaggio e per le quali si richiedono interventi di mitigazione.
- le aree di permeabilità visiva, ovvero i varchi visuali da mantenere aperti.
- il fronte principale di visualità, ovvero la porzione di edificio che maggiormente viene percepita dai punti di osservazione privilegiati e sulla quale maggiormente devono concentrarsi interventi di mitigazione e deve essere effettuato un appropriato inserimento paesaggistico.



-  Tracciato autostradale
-  Aree di influenza visiva
-  Punti di permeabilità visiva
-  Barriera vegetale
-  Fronte principale di visibilità

3. Obiettivi

La proposta di Piano in variante prevede a fronte di un aumento della superficie edificabile un aumento delle aree in cessione per standard come di seguito riportato nell'estratto che evidenzia la modifica del perimetro della scheda.



Fig. 2 : il perimetro dell'area di trasformazione variato

Per le aree in cessione valgono le medesime prescrizioni definite dalla scheda, la definizione quindi, di un'area a parco concepita come elemento di mitigazione e compensazione degli effetti e degli impatti derivanti dal consumo di suolo legato al nuovo edificio.

L'organizzazione funzionale ha prodotto un assetto planimetrico complessivo, sulla cui articolazione sono state valutate le linee guida per l'integrazione paesaggistica degli interventi, avendo cura di rispettare i criteri e gli indirizzi di piano che il Comune di Prato ha messo in essere con il nuovo Piano Operativo Comunale, relativi al tema della Forestazione urbana e Green benefits.

Le azioni ed i principi guida che hanno condotto la progettazione paesaggistica riguardano principalmente i seguenti aspetti:

- integrazione del disegno paesaggistico dell'area di intervento, per incrementare gli aspetti connettivi funzionali ed ecologici fra le parti;
- caratterizzazione delle singole aree funzionali, ricercando una coerenza di disegno progettuale complessiva;

- integrazione della componente “boschiva” nel paesaggio agricolo come elemento innovativo per la costruzione di nuovi scenari progettuali integrati capaci di migliorare la capacità di resilienza di alcune realtà urbane;
- il verde come elemento ordinatore dello spazio urbano, in grado di dare un “gerarchia” nelle forme e nello spazio.



Fig. 3 : il perimetro dell'area di trasformazione su ortofoto 2019 regione toscana

L'intervento di inserimento paesaggistico dell'area si configura come un motore di valorizzazione delle residue capacità di connessione ecologica di cui l'area si fa portatrice, soprattutto per quanto riguarda la previsione di piccole aree boscate ma anche uno spazio in grado di elevare la qualità paesaggistica del contesto, creando quinte e scenografie caratterizzate da spazi aperti verdi, piccoli nuclei alberati e filari alberati, entrambi definiti per integrare la presenza dell'edificio nel contesto.

Questo tipo di inserimento emerge anche dagli indirizzi e le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica della Città di Prato; il Piano Strutturale prevede la tutela ed il rafforzamento della struttura agroambientale, in particolare del carattere di connessione al fine di garantire l'integrazione ed il potenziamento nelle aree urbane di spazi verdi, parchi, dedicati alla fruizione del territorio e alla collettività. Il Piano Operativo disciplina le aree a verde pubblico contemplandone i

diversi aspetti e caratteristiche come quello di avere un carattere naturalistico, piuttosto che agricolo, ornamentale, oppure ospitare servizi per la collettività.

Seguendo le direttive date dalla scheda di trasformazione si possono ipotizzare due scenari progettuali, distinti l'uno dall'altro solo dalla volontà di potenziare l'area a standard verso una direttrice che privilegia la matrice agroambientale oppure verso la tematica innovativa della forestazione urbana.

Vengono riportate di seguito le due ipotesi progettuali.

Ipotesi 1 valorizzazione della matrice agroambientale

L'ipotesi 1 mette in risalto quanto definito nelle linee guida della scheda di trasformazione andando a privilegiare in particolare la fascia di mitigazione tra l'edificio di progetto e la matrice agroambientale, di fatto mantenendo invariata la composizione attuale se non nell'area di sedime edificabile e nella progettazione delle parti a standard che confinano con l'edificato del nucleo di Cafaggio.



Ipotesi 2 valorizzazione del tema forestazione urbana

L'ipotesi 2 cerca di interpretare gli indirizzi e le azioni contenute nell'Action Plan sulla forestazione urbana nel rispetto dei contenuti prescrittivi dettati dalla scheda di trasformazione del PO, considerando, non ultimo, i contenuti del parere espresso da Regione Toscana, direzione ambiente ed energia, espresso sul tema della valutazione ambientale strategica. Questa ipotesi cerca di rispondere al tema della "compensazione" degli effetti dovuti al consumo di suolo, attraverso la progettazione di opere verdi in grado di mitigare gli effetti che il consumo di suolo stesso ha prodotto negli ultimi decenni. Il tema della forestazione in questa ipotesi progettuale, cerca di presentarsi come elemento di mitigazione e compensazione anche di impatto paesaggistico, oltre che ambientale dell'opera stessa, valorizzando la fruibilità dell'area, la sua percezione come parco, come elemento attrattore di biodiversità e connettore di realtà diverse.

4. Il progetto

Il progetto dell'area, nel rispetto delle prescrizioni della scheda, si articola a partire dalla connessione tra il piccolo borgo di Cafaggio e l'area stessa attraverso una zona adibita a parco urbano attrezzato, caratterizzata da strutture polifunzionali (campo calcetto, pallavolo, etc...), area attrezzate per il tempo libero, ed un parcheggio pubblico a servizio della comunità.

Le altre aree in cessione sono state concepite come un insieme articolato di spazi verdi definiti dalle geometrie della matrice agroambientale esistente caratterizzata da canalette perpendicolari a via Baciacavallo che di fatto definiscono tutto l'orientamento dell'area di trasformazione. Alcune aree sono state concepite come **nuclei alberati** in risposta e coerenza con le azioni sulla forestazione urbana, altre come filari alberati con la duplice funzione di mitigazione dell'impatto dell'edificio e per l'ombreggiamento della pista ciclabile che attraversa il comparto da nord a sud, lungo il perimetro del sedime dell'area edificabile.

I nuclei alberati sono di impianto naturaliforme mentre i filari sono definiti da un disegno geometrico che connota il passaggio tra l'ambiente a parco e l'edificato; questo per rispondere alla necessità di integrare quanto meglio le diverse realtà presenti nell'area, ovvero quella urbana e quella rurale.

Per quanto riguarda la scelta delle specie vegetali da impiegare, a seguito di considerazioni emerse con quanto riportato in studi e pubblicazioni inerenti al tema, si è optato per la scelta di un ampio ventaglio di specie vegetali arboree e arbustive, riscontrabili nella flora della Regione Toscana (questo permette di ipotizzare maggiori capacità adattative ed esigenze più basse possibili per quanto riguarda attecchimento e cure post-impianto).

Molte delle suddette specie sono contenute anche all'interno dell'elaborato del P.O. - Strategie per la Forestazione Urbana.

Le specie segnalate sono indicative allo scopo di delineare la natura dell'intervento proposto; l'elenco, loro associazione e le forme di queste saranno ulteriormente oggetto di maggiori specifiche nei gradi di progettazione successivi.

La scelta si è quindi orientata verso specie, le cui esigenze corrispondessero nella maniera più completa possibile alla situazione pedo-climatica del luogo di intervento. L'importanza della scelta vegetazionale è data dall'esigenza di creare un ambiente naturale ecologicamente equilibrato, che si inserisca con successo negli equilibri paesaggistici e ambientali dell'areale e che possa garantire, attraverso adeguate opere di manutenzione e gestione periodica programmate, uno sviluppo coerente con le esigenze dell'area di intervento.

Le specie vegetali che potenzialmente potranno essere utilizzate sono: Acer campestre, Cercis siliquastrum, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Prunus avium, Quercus ilex, Quercus pubescens, Ulmus minor, Fraxinus angustifolia, Populus alba, Quercus robur, Salix alba (...).

I nuclei alberati sono stati pensati di altezze e dimensioni differenti in modo da creare coni visivi e valorizzare la percezione del paesaggio sia dall'autostrada che da via Baciacavallo.

“La valutazione di scenari progettuali dovrebbe contemplare soluzioni congrue che consentano di potenziare al massimo il “verde”, inteso nella sua accezione più ampia, pubblico e/o privato che sia. (...) si tiene a sottolineare che il potenziamento e la localizzazione del “verde” assume una valenza ambientale importante per il recupero dell'area coniugando molteplici funzioni e benefici: quella di mitigazione acustico-climatica, di connessione ecologico-ambientale e di valorizzazione-recupero degli elementi naturali presenti, quella sociale-ricreativa di valorizzazione dello spazio pubblico-privato, oltre che garantire obiettivi di qualità estetico-architettonica.”

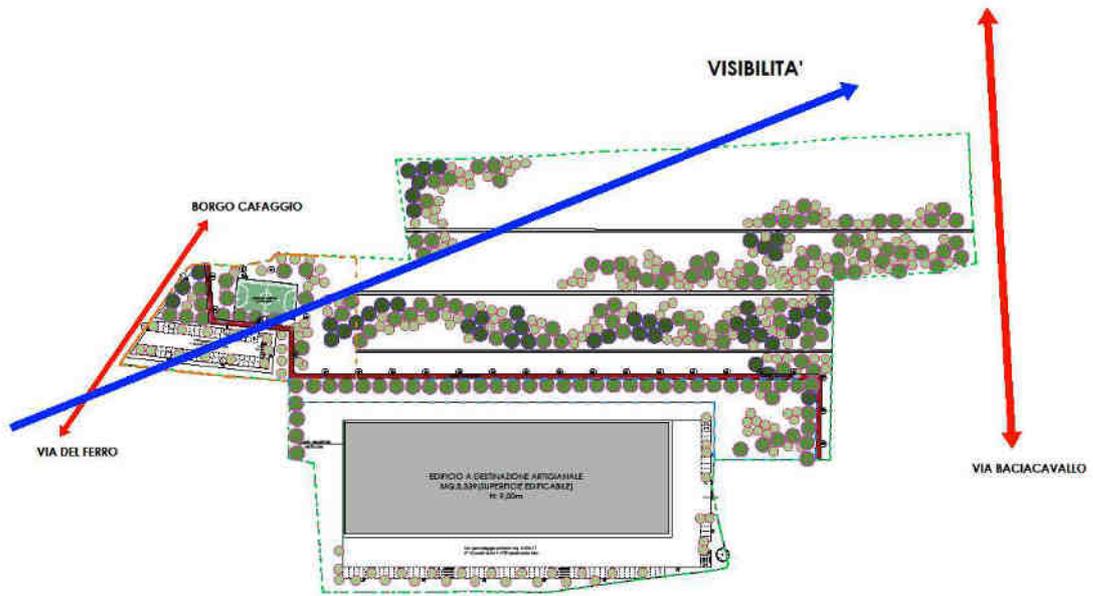


Fig. 4: schema progettuale

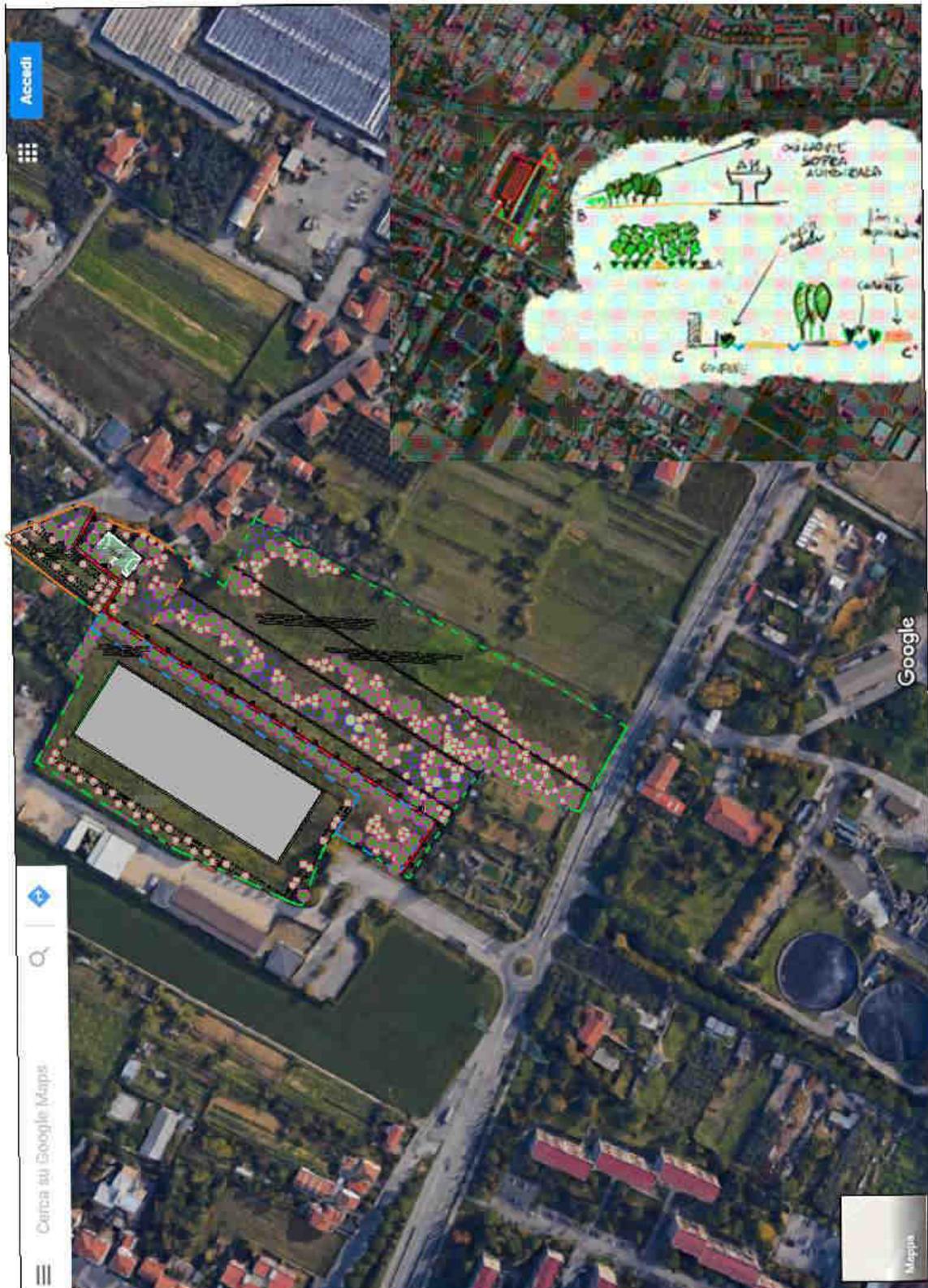


Fig. 5: planimetria di progetto su ortofoto 2019 regione toscana

Firmato da:

Cantini Alessio Ugo

codice fiscale CNTLSG49P06G999Y

num.serie: 62970602264814588736651415296754224625

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

valido dal 14/09/2021 al 14/09/2024