

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 Vittorio Emanuele 11/1

50041 Calenzano

Progetto: arch. Alessio Cantini

via Mazzini 31, 59100 – Prato

tel. e fax. 0574969332

alessio.cantini@cantiniandpartners.com

Elaborato RZ 10
-RELAZIONE PAESAGGISTICA-

Prato 12-12-2022

RELAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA
ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO
PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE PROCEDURA ORDINARIA

Il richiedente : Cognome **CIERVO** Nome **PAOLO**

In qualità di legale rappresentante della Società **CIPECO s.r.l.**

via **VITTORIO EMANUELE n°11/1 PRATO**

Codice fiscale : **05465480480**

DICHIARA CHE:

Progettista incaricato :

Cognome : **CANTINI** Nome: **ALESSIO**

Codice fiscale : **CNTLSG49P06G999Y**

Iscritto all'albo degli **ARCHITETTI** della provincia di **PRATO** al n°**20** con studio in

PRATO Via **MAZZINI** n° **31** tel e fax :**0574969332**

e-mail : alessio.cantini@cantiniandpartners.com

1. RICHIEDENTE

SOCIETA' : **CIPECO s.r.l.**

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O INTERVENTO:

Piano Attuativo per la realizzazione di un immobile artigianale viene proposto in Variante al Piano Operativo in un'area posta tra in via del Ferro e via Baciacavallo.

3. OPERA CORRELATA A:

- edificio
- area di pertinenza intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- Temporaneo o stagionale
- Permanente fisso rimovibile

5.a DESTNAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata

- residenziale
- turistico/ricettiva
- artigianale
- industriale
- agricola
- direzionale
- commerciale
- altro

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO

- urbano
- agricolo
- boscato
- non coltivato
- altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

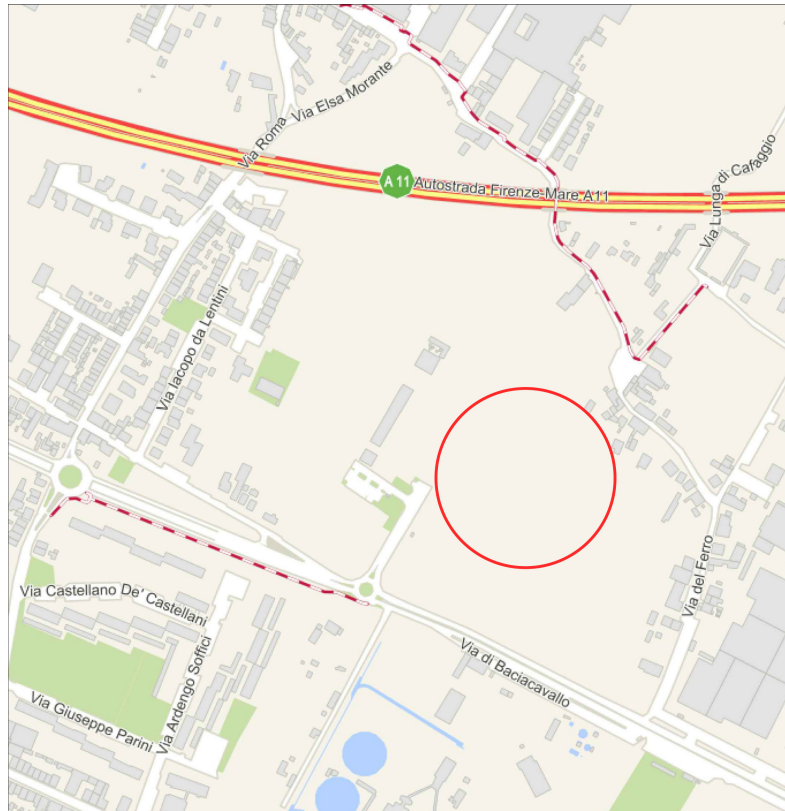
- centro storico
- area urbana
- area periurbana
- territorio agricolo
- insediamento sparso
- insediamento agricolo
- area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- costa collinare montano
- ambito lacustre
- ambito vallivo
- pianura
- versante collinare montano
- altopiano/promontorio
- piana valliva collinare montano
- terrazzamento
- crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

a) estratto stradale con indicazione del lotto di terreno posto in via Guido Nincheri



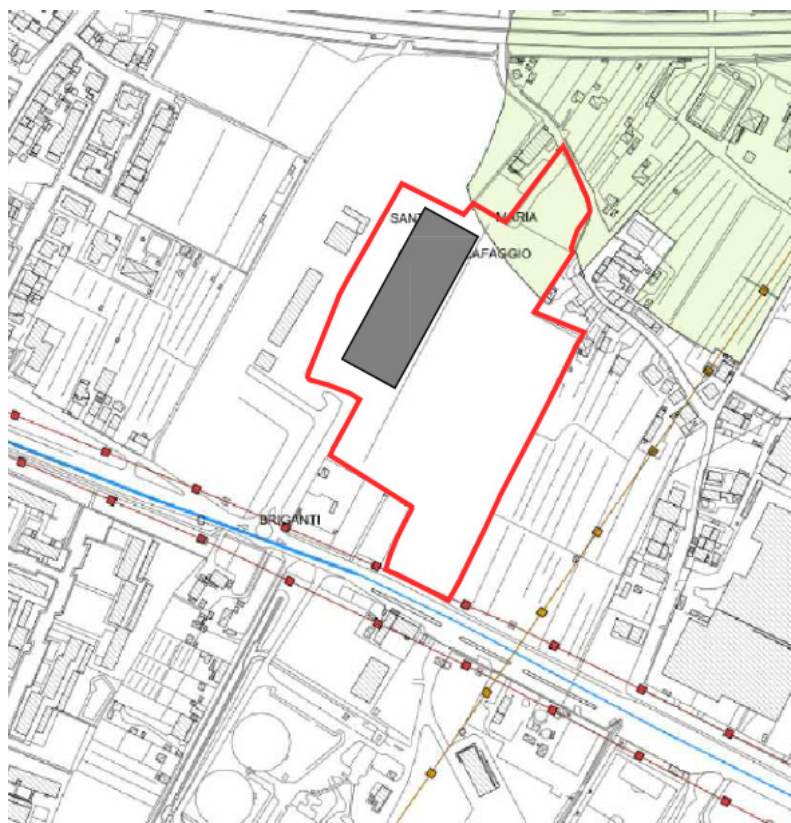
b) estratto ORTOFOTO



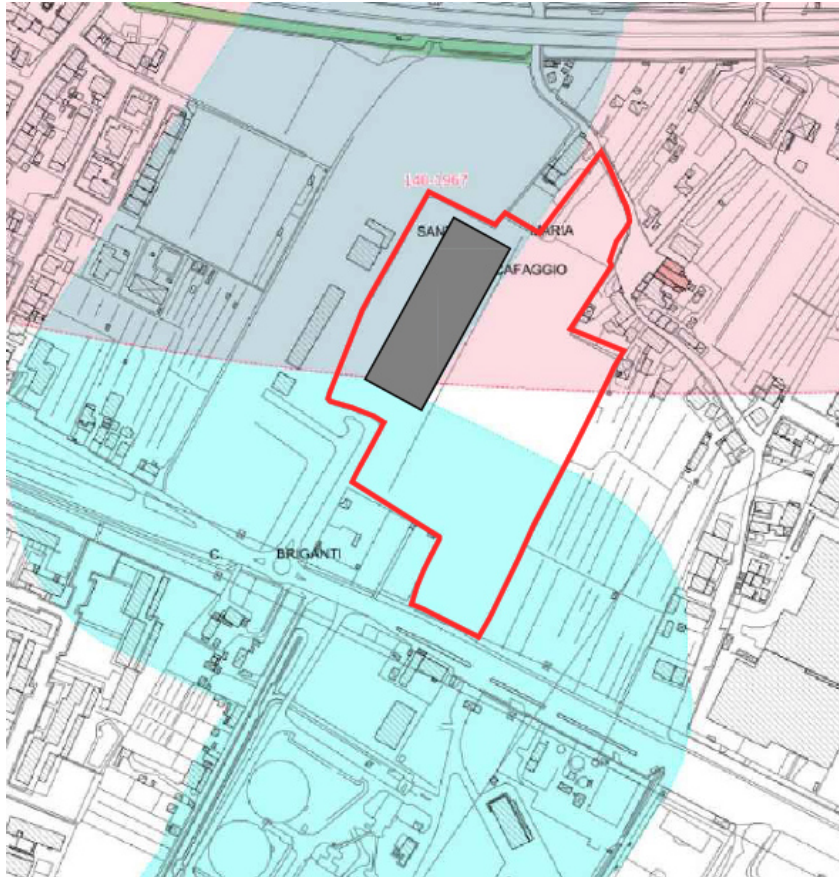
c) estratto Piano Operativo e area di pertinenza su cui si intende intervenire.



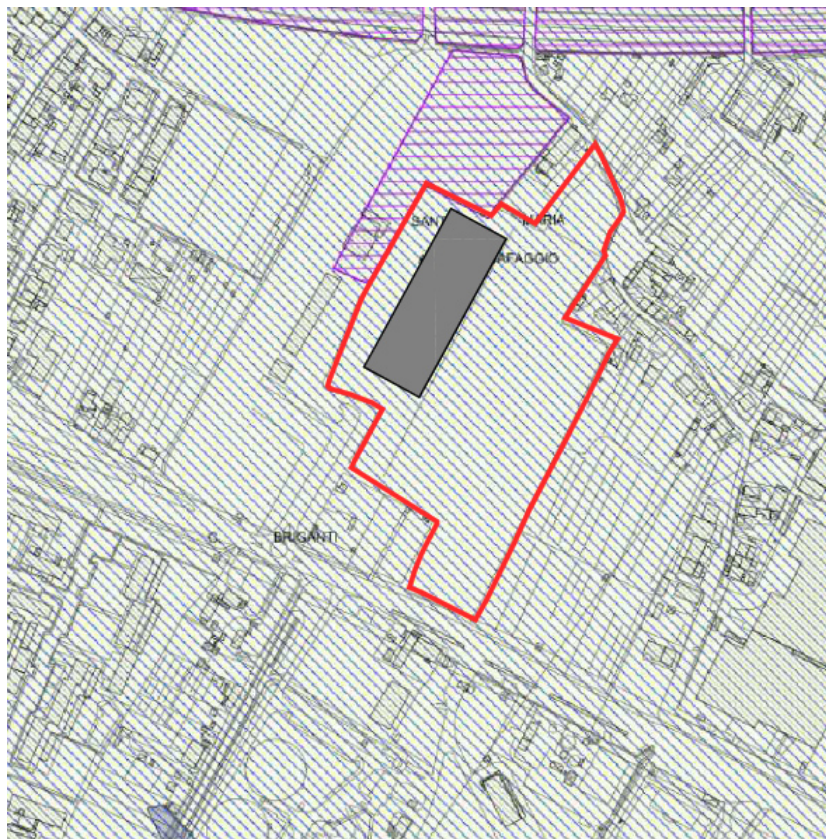
d) estratto Piano Strutturale -Vincolo Distanze di rispetto strade, autostrade ferrovie e cimiteri, rete degli elettrodotti-



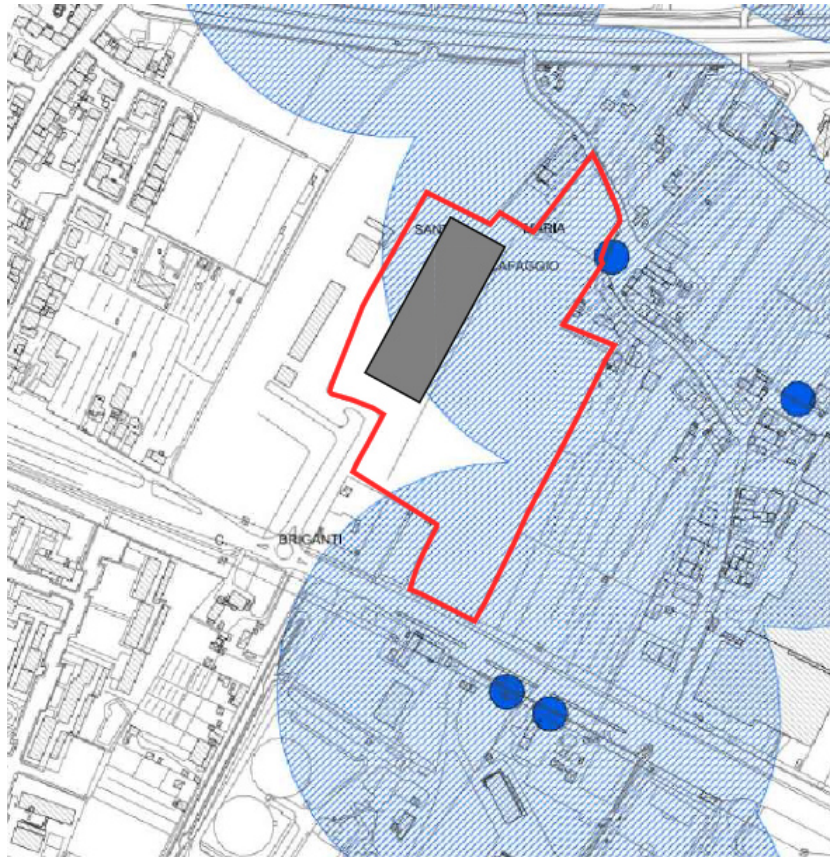
e) estratto Piano Strutturale -Vincolo Beni culturali, paesaggistici e ambientali-



f) estratto Piano Strutturale -Vincolo Geomorfologico-



g) estratto Piano Strutturale -Vincolo idrogeologico-



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta dalla Piazza Martino Olmi



Veduta dalla via Guido Nincheri

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. D.Lgs. 42/2004):

- cose immobili
- ville, giardini, parchi
- complessi di cose immobili
- bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate :

- Nel PIT della Regione Toscana, l'area di progetto ricade per la sua totalità nella fascia di terreno di ml.300 di larghezza sul lato sud dell'autostrada Firenze Mare ed è quindi soggetta alla disciplina delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004; nella motivazione del vincolo il PIT riporta che nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato, *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un pubblico belvedere verso l'anfiteatro collinare e montano, in quanto dalla medesima si gode la visuale di celebri monumenti, quali le ville medicee di Artimino....(omissis) che accompagnano il viaggiatore offrendogli la vista di un quadro naturale quanto mai suggestivo"*; negli obbiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, riferendosi alle prescrizioni inserite nella

disciplina d'uso nelle aree soggette al vincolo sopra indicato, il PIT prevede che gli interventi di realizzazione di nuove addizioni edilizie nel contesto degli insediamenti contemporanei sono ammessi a condizione che *“siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento”* dell'area in cui si trovano, che *“siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)”* e che non siano interventi che comportino *“la realizzazione di edifici prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica.”*

Il PIT della Provincia di Prato, conferma gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PIT , ma *“promuove il permanere e l'ulteriore sviluppo della presenza industriale sul territorio provinciale”* attraverso la disciplina di cui agli artt.47 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione nei quali, per le *“aree forti della produzione come i due macrolotti pratesi”* indirizza il Piano Strutturale del Comune di Prato alla *“riqualificazione degli insediamenti... (omissis), e all'individuazione di adeguate infrastrutture per la motivazione delle merci, razionalizzando gli accessi alle singole aree ed ai comparti, col fine di evitare l'immissione diretta su strade di collegamento territoriale”*; inoltre il PIT, nell'elaborato di progetto che disciplina all'interno delle *“Aree urbane”* e quindi soggette *“alla possibilità di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi”*.

10.b PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004):

- territori costieri
- territori contermini ai laghi
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- montagne altitudine superiore ai 1.600 m
- ghiacciai e circhi glaciali
- parchi e riserve
- territori coperti da foreste e boschi
- università agrarie e usi civici
- zone umide
- vulcani
- zone di interesse archeologico

L'area oggetto di intervento ricade in quelle indicate nell'art.142 del Dlg42/04

11.a NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA TUTELATA

Dal punto di vista paesaggistico, sia il Macrolotto Industriale n°1 che il n°2 sono caratterizzati dalla forte presenza di complessi industriali e ampie strade di collegamento per lo più trasversali rispetto alla direzione est-ovest dell'autostrada. Tutti i fabbricati esistenti al suo interno sono posti in territorio pianeggiante con capannoni che coprono il 60% dei lotti in cui si trovano.

Il lotto interessato dal Piano Attuativo è inserito all'interno di un tessuto prevalente destinazione produttiva/artigianale che si è sviluppato nel corso degli anni tra la via del Ferro, l'autostrada FI-MARE e via Baciacavallo; la contiguità immediata con i Macrolotti 1 e 2 e l'eccentricità del sito rispetto al contesto urbano, contribuiscono a rendere quest'area l'ubicazione ideale per la realizzazione di un intervento come quello proposto.

Il lotto su cui si concentra l'intervento proposto, si estende oltre cinque ettari con un profilo pianeggiante ed è attualmente incolto.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Il fabbricato avrà una destinazione d'uso artigianale e si svilupperà con forma rettangolare su un solo livello fuori terra (rialzato dal piano di campagna).

Le caratteristiche principali dell'edificio sono le seguenti: Sup. edificatoria mq 8.351, il rapporto di copertura è il 47%, l'altezza interna sotto trave ml.9,00.

L'edificio sarà realizzato con le stesse modalità costruttive degli altri presenti nei lotti limitrofi; ossia con struttura in c.a. prefabbricato, fondazioni a plinti a bicchiere e con copertura in tegole in c.a. prefabbricato e shed; le tamponature esterne saranno realizzate con pannelli in c.a.v. con finitura a graniglia colore in varie tonalità di verde. Gli infissi previsti saranno in alluminio di color grigio chiaro.

Per quanto concerne la qualità tipologica si precisa che l'intervento si caratterizza per essere il primo nel Comune di Prato, posto sulla fascia di rispetto autostradale, che utilizza "la tecnologia della parete verde" sulla testata dell'intervento parallela alla corsia autostradale per una consistenza di oltre 550 mq.

Per quanto riguarda inoltre, la previsione che anche le coperture dell'edificio artigianale devono essere trattate secondo la tecnologia verde, si precisa che la copertura a shed del capannone è per metà occupata (zona sud) dall'impianto dei pannelli fotovoltaici secondo il quantitativo previsto dalla

normativa vigente e per l'altra metà (zona nord) da pareti finestrate che consentono di rispettare i parametri aereoilluminanti vigenti negli edifici artigianali-industriali.

L'edificio a destinazione artigianale presenta un solo piano cioè il piano terra: sono previste ampie finestrate con altezze rilevanti, non comuni agli edifici con tale destinazione, che ne caratterizzano l'aspetto architettonico oltre alla realizzazione della testata con la tecnologia verde.

L'area non occupata dall'edificio sarà adibita a piazzale per la movimentazione e lavorazione delle merci in parte a parcheggio per i dipendenti e in parte a zona verde piantumata.

Per quanto riguarda l'impiego di pannelli fotovoltaici, il loro inserimento avverrà sul lato dello shed di copertura orientato a sud e pertanto sul lato opposto alla Firenze mare, nella quantità pari a mq 55 (di pannelli fotovoltaici), distribuiti in base alle unità immobiliari presenti (nel nostro caso sono n.5/6 mq di pannelli fotovoltaici ogni unità).

Inoltre si vuole evidenziare che il fabbricato oggetto dell'intervento è posizionato a oltre 150ml. rispetto al tracciato autostradale anziché, a ml.30 come previsto dal codice della strada "in area urbana".

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

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 dell'autostrada A11 a 150 mt, ed essendo questa zona di notevole interesse pubblico, rappresentando pubblico belvedere, rispetta le prescrizioni relative alla tutela e alla valorizzazione del disciplinare d'uso dei beni paesaggistici contenute nella scheda del relativo vincolo nei seguenti punti:

- non verranno messe in atto trasformazioni al sistema idrografico;
- nell'area non sono presenti ecosistemi fluviali per cui non sono previsti interventi su vegetazione ripariale;
- non si prevedono interventi di ampliamento stradale che compromettano la continuità ecologica;
- l'intervento di nuova edificazione non modifica i cono visivi pur essendo previsto un aumento di volume sostanzioso poiché l'edificio è posto ad oltre ml.150 dalla carreggiata autostradale;

- l'intervento non cambierà le attuali visuali prospettiche e non sarà posta cartellonistica che possa intercettare in alcun modo le visuali panoramiche;
 - il nuovo manufatto avranno caratteristiche tipologiche e finiture migliorative rispetto agli edifici esistenti nelle aree limitrofe; in particolar modo il fronte rivolto all'autostrada sarà caratterizzato da una parete verticale verde;
 - l'illuminazione dell'edificio e delle pertinenze sarà equilibrata e diffusa evitando l'esaltazione scenografica;
 - nell'area dell'intervento non vi sono muretti in pietra, percorsi storici o comunque elementi fondamentali per gli assetti paesaggistici;
 - la nuova edificazione sarà inserita in un contesto urbano già strutturato limitrofo ad un altro intervento posto sul lato ovest;
 - 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 all'edificio;
 - la recinzione del lotto è realizzata con pali e rete, per non pregiudicare i varchi visuali verso le emergenze valoriali;
- A conferma di quanto sopra detto, si allega una simulazione di foto inserimento.

Foto-inserimento dell'intervento visto dalla autostrada FI-MARE





Impianto di depurazione di Baciacavallo

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Sono previste opere di mitigazione specifiche per limitare l'impatto dell'intervento proposto mediante:

- la realizzazione di una vasta area a verde pubblico prospiciente la via del Ferro e la piazza Martino Olmi con l'inserimento di nuove piantumazioni a medio ed alto fusto come querce, platani ed aceri, in modo da creare una barriera verde dall'autostrada;
- la grande presenza di alberature e grandi aiuole anche nell'area a parcheggio pubblico previsto lungo la via del Ferro che garantiscono un ombreggiamento pari al 75% della superficie;
- grandi filari di filari lungo tutta la pista ciclabile;
- rivestimento dei fronti degli edifici industriali verso l'autostrada A11 con pareti a prato-giardino verticale-artificiale;

PERTE RISERVATA ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE:

MOTIVAZIONI DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI

.....

.....
.....
.....
.....

Firma del Responsabile

EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

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