



Prato, 26.02.2024

Variante al Piano Attuativo 330 / 2014 – COMPARTO “A”
Piano “Cap unificato”- DCC n°25 del 15/03/2018
Ristrutturazione dell' edificio produttivo “Ex Cormatex”
in Comune di Prato, Via V. Vestri, Via del Romito

Proprietà: **CAP- CASA s.p.a.**
con sede in Prato, Piazza Duomo n. 18

ELABORATO **RZ 10**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DELLA
SPECIFICA DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI**

Prato, 26.02.2024

I Tecnici

Dott. Ing. Alessandro Goti

Dott. Ing. Stefano Goti



RELAZIONE PAESAGGISTICA AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

1. RICHIEDENTE ¹

CAP CASA s.r.l.

persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO ²

dovrà essere espressamente indicato il punto dell'Allegato B al D.P.R. 31/2017 in cui ricade l'intervento proposto

Allegato B - Elenco interventi lieve entità : B41

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

temporaneo
 permanente

4. DESTINAZIONE D'USO

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricola

commerciale direzionale altro

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

centro o nucleo storico area urbana area periurbana area agricola

insediamento rurale (sparso e nucleo) area naturale area boscata

ambito fluviale ambito lacustre altro

6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

pianura versante crinale (collinare/montano) piana valliva (montana/collinare)

altopiano promontorio costa (alta/bassa) altro

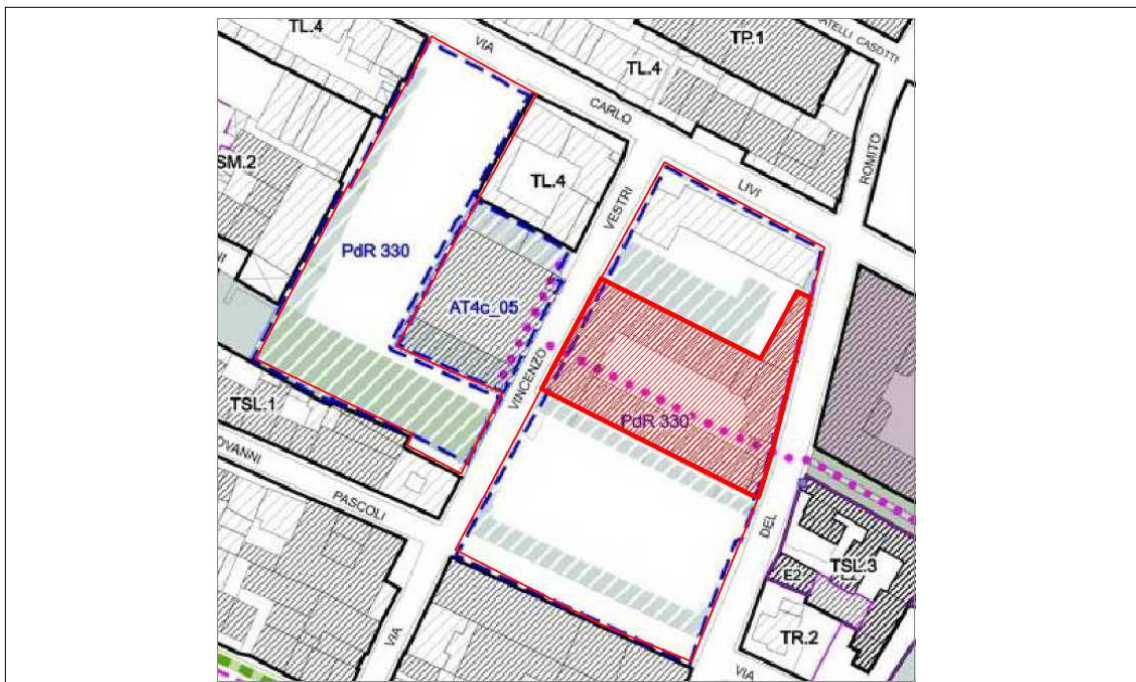
7. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

ognuna delle seguenti voci dovrà essere compilata nel riquadro specifico, inoltre l'edificio o area di intervento devono essere evidenziati sulla cartografia attraverso apposito segno grafico o coloritura;

a) estratto cartografico CATASTO/CTR/IGM/ORTOFOTO:



b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme:

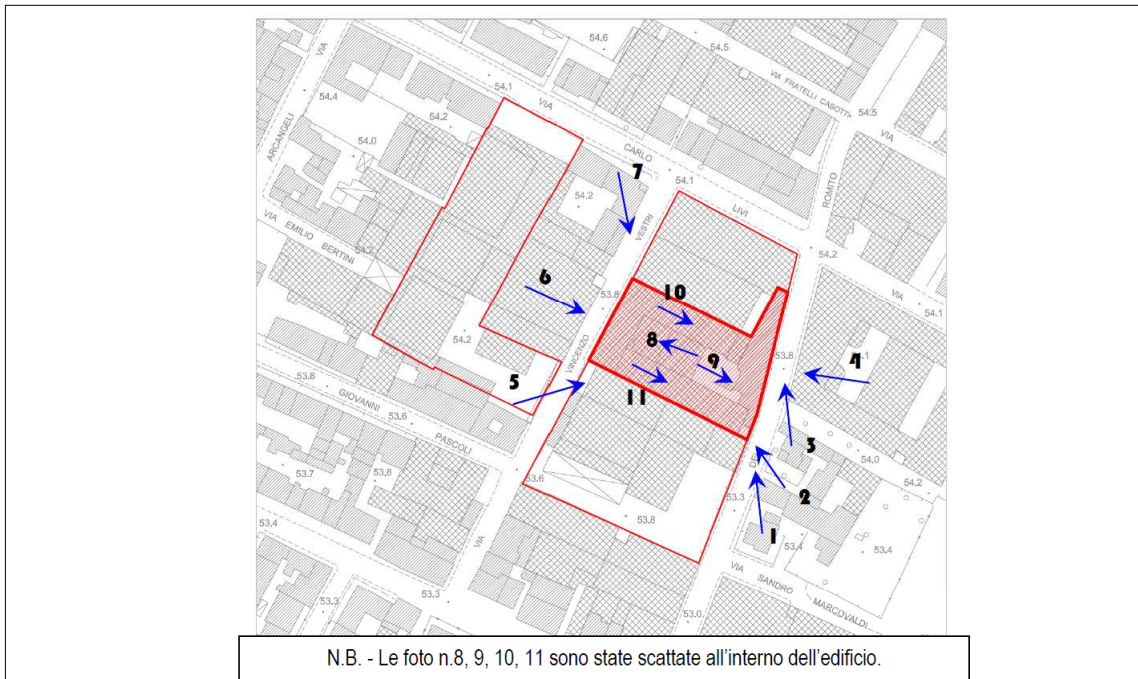


c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme³:



8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e da una planimetria in cui siano indicati i punti di ripresa fotografica.



Vista 1 – dall'alto su Via del romito



Vista 2 – dal basso su Via del romito



Vista 3 – dal basso su Via del romito



Vista 4 - dall'alto Est su Via del romito



Vista 5 – SUD – Lato Via V. Vestri



Vista 6 – Ovest – Lato Via V. Vestri



Vista 7 – Nord Ovest – Lato Via V. Vestri



VISTE INTERNE

Vista INTERNA 8

Vista INTERNA 9



Vista INTERNA 10

Vista INTERNA 11



9. a – PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136-141-157 Dlgs. n. 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136co.1:

- a) cose immobili b) ville, giardini, parchi c) complessi di cose immobili
 d) bellezze panoramiche

Estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazioni in esso indicate:

--

9.b – PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 Dlgs. n. 42/04)

<input type="checkbox"/> a) territori costieri	<input type="checkbox"/> b) territori contermini ai laghi	<input checked="" type="checkbox"/> c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
<input type="checkbox"/> d) montagne sup. 1200/1600 m	<input type="checkbox"/> e) ghiacciai e circhi glaciali	<input type="checkbox"/> f) parchi e riserve
<input type="checkbox"/> g) territori coperti da foreste/boschi	<input type="checkbox"/> h) università agrarie e usi civici	<input type="checkbox"/> i) zone u mide
<input type="checkbox"/> l) vulcani	<input type="checkbox"/> m) zone di interesse archeologico	

10. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO ⁴

Fabbricato industriale presente nella zona immediatamente a confine con le mura cittadine, subito a sud del centro storico cittadino.
Non più utilizzato da molti anni, carente quindi anche di manutenzione.
Oggetto da tempo di progetti di trasformazioni edilizie in conformità alle destinazioni d'uso del contesto circostante.

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) con allegata documentazione di progetto⁵

Fabbricato industriale esistente, non più utilizzato da molti anni oggetto di Piano Attuativo per la ristrutturazione ed il cambio della Destinazione d'uso.
Progetto da attuare con interventi demolizione e ricostruzione, mantenendo sagoma e impianto a terra dell'esistente.
Verranno adottate tecniche costruttive tradizionali e compatibili con il tipo di intervento, colori e finiture armonizzate a quelle presenti al contorno.

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁶

La realizzazione dei lavori non produrrà alcun effetto negativo, ma porterà invece maggiore ordine e decoro, con il recupero di un contenitore vuoto ed inutilizzato da anni, riportando in questa parte del quartiere maggiore ordine e decoro, rivalutando quindi tutta la zona.

13. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO ⁷

La realizzazione dell'opera manterra inalterati i rapporti visuali con gli altri fronti edificati.

14. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Premessa

L'Area di intervento non è interessata da alcun corso d'acqua compreso nel reticolo idraulico e di gestione della Regione Toscana.

La fascia che individua il Vincolo rappresentata nella carta del Piano Operativo per il caso in oggetto, ma più precisamente per tutta questa zona risulta aver perso le motivazioni originarie.

Infatti dalla metà degli anni '80, dopo lo scioglimento del "Consorzio del Cavalciotto e Gore" la gestione del sistema dei gorili è passata al Comune di Prato, integrando gran parte di queste nel sistema fognario cittadino.

Dopo tale passaggio di competenze fu stabilito che il primo tratto compreso tra il Cavalciotto ed il partitioio della Crocchia, a nord della città, insieme al tratto compreso tra il depuratore di Baciacavallo, a sud della via Paronese, e la confluenza dell'Ombrone, sarebbero rimasti destinati all'uso primitivo.

Pertanto a seguito di quanto sopra risulta che questo tratto della "Gora della Romita" (uno dei dieci identificativi della gora di Grignano) è da oltre 40 anni una fognatura comunale e così come risulta anche procedendo verso sud per altri 2,00Km, fino al depuratore di Baciacavallo.

Detto quanto sopra risulta come l'intervento proposto non alteri l'assetto idrogeologico e sia irrilevante nei confronti della conservazione dei valori paesaggistici.

Firma del Richiedente

Cap Casa s.r.l. - Geom. Toscano Federic

Firma del Progettista dell'intervento

Dott. Ing. Goti Stefano

Firmato da:

Goti Alessandro Maurizio

codice fiscale GTOLSN50L08G999S

num.serie: 16890151752499069369818091088307411748

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

valido dal 11/05/2023 al 11/05/2026

Goti Stefano

codice fiscale GTOSFN82T25G999O

num.serie: 29026369581089732474554251017970349345

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

valido dal 11/05/2023 al 11/05/2026