

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA INDUSTRIALE IN.TE.CH. IN VIA DI CASTELNUOVO A PRATO in variante al piano di recupero PdR 207/2008

Proprietà

IN.TE.CH. s.p.a. International Textiles & Chemicals
via di Castelnuovo 4/A, 59100 Prato
Amministratore Unico: Sig. Paolo Castellacci

Progettista

Arch. MARCO MATTEI
via dei Renai 7, 50125 Firenze - info@marcomattei.com

Collaboratori

Arch. MARCO NARDINI, Arch. GAIA SCREPANTI, Arch. COSTANZA ZUFFA

STATO DI PROGETTO

FOTO-MODELLAZIONE REALISTICA DEL PROGETTO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RELAZIONE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

D

DATA PRESENTAZIONE - LUGLIO 2013

DATA INTEGRAZIONE - FEBBRAIO 2014

1. PREMESSA

Nel luglio del 2013 la società INTECH Spa ha presentato al Comune di Prato, a variante di un precedente piano (PdR 207 del 2008), un Piano di Recupero urbanistico dell'area della vecchia fabbrica finalizzato alla realizzazione di un nuovo stabilimento industriale di circa 2.400 mq di superficie.

Occorre mettere subito nella dovuta evidenza che le precarie condizioni in cui, sin dal 2008, si svolgevano le lavorazioni all'interno dell'azienda (e che sono state alla base della necessità di procedere ad una completa ristrutturazione dell'azienda) si sono in questo periodo di tempo ulteriormente aggravate, fino a rendere praticamente impossibile il regolare svolgimento dell'attività produttiva dell'azienda. Tanto che, a causa dei gravi dissesti strutturali verificatisi negli ultimi anni, con Ordinanza n. 750 del 14 marzo 2012 il Comune di Prato ha decretato l'inagibilità dei locali.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il presente Piano di Recupero riguarda un complesso edilizio e relative aree di pertinenza ubicato fra Via di Castelnuovo e Via Marino in Località Castelnuovo nel Comune di Prato, di proprietà della IN.TE.CH. S.P.A. Tale area confina a Nord con l'area industriale della Società Nardi Filati, a Sud ed ad Est con Via di Castelnuovo, mentre ad Ovest con un tratto di gora (Gora del Palasaccio), in parte intubato sul confine di proprietà.

Il fabbricato oggetto d'intervento, edificato negli anni 60 del secolo scorso, in assenza di titoli abilitativi e legittimato a seguito del condono edilizio con istanza n° 71795 del 25/09/1986 è costituito principalmente da due edifici (destinati rispettivamente a produttivo ed uffici) collegati da un piazzale interno (ampiamente documentati negli elaborati grafici di rilievo dello stato attuale e nella documentazione fotografica).

Al N.C.E.U. il fabbricato e il relativo piazzale adiacente è individuato nel Foglio di Mappa 98 Particelle 239 e 485; il restante lotto di proprietà al N.C.T. nel Foglio di Mappa 98 Particelle 40, 246 e 247.

Nel Piano Regolatore Generale ("Usi del suolo e modalità d'intervento") l'area occupata dall'industria è classificata nel sistema V7 (I capisaldi della pianura coltivata) con tipo d'intervento ri (ristrutturazione), mentre la rimanente area nel sistema V7.2 ("Il caposaldo di San Giorgio a Colonica/Tavola").

La tipologia dell'edificio principale, allo stato attuale a destinazione produttiva, è quella del fabbricato in linea con copertura a volta, ad un piano fuori terra, con pianta rettangolare; questo dista dal retro marciapiede stradale (su via di Castelnuovo) circa 19 m. L'edificio adiacente a destinazione uffici sempre a forma rettangolare e con un piano fuori terra e copertura piana, dista dal precedente 8,70 m e dal retro marciapiede stradale 3,00 m circa. Completano il complesso edilizio due depositi, contigui all'edificio produttivo, con copertura a falda inclinata. Tutti i fabbricati, allo stato attuale, così come il piazzale adiacente e un terreno contiguo ricadono (come documentato nella tavola n° 1 degli elaborati grafici e nello stralcio "Usi del suolo e modalità d'intervento" del Regolamento Urbanistico Comunale) nel lotto di proprietà, per una superficie totale di 8.313 mq.

Come illustrato negli elaborati grafici allegati (Tavola 2) il fabbricato industriale, compreso uffici e depositi annessi, impegna allo stato attuale una volumetria complessiva di 6.114,86 mc. All'interno di questi volumi si svolge essenzialmente un'attività che consiste nella produzione di ausiliari chimici per l'industria tessile e la trasformazione di fibre idonee al ciclo del T.N.T. (Tessuto Non Tessuto). Tale azienda ha oggi la necessità di ampliare la propria attività produttiva, con il necessario reperimento di nuovi spazi lavorativi a carattere produttivo e un più ampio magazzino per lo stoccaggio del materiale lavorato.

3. LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Il presente Piano ha per oggetto il recupero dell'area industriale IN.TE.CH. posta nel Comune di Prato, in via di Castelnuovo al n° civico 4/A.

L'edificio industriale progettato, di dimensioni 63,20 m per 38,10 m, copre una superficie di 2.407,92 mq e sviluppa una volumetria totale di 16.885,44 mc.

Dell'area di proprietà complessiva, la superficie fondiaria occupa 8.197 mq nella quale, oltre all'edificio, saranno inseriti il piazzale di manovra, il verde privato ed i parcheggi privati; in prossimità di via di Castelnuovo, 265 mq saranno ceduti alla Pubblica Amministrazione per l'ampliamento della sede stradale e la realizzazione di una banchina sterrata. Inoltre, come richiesto, visto l'incremento del carico urbanistico derivante dalla trasformazione dei fabbricati industriali esistenti e visto che le caratteristiche di via di Castelnuovo non risultano compatibili con la destinazione produttiva, è stata prevista la realizzazione di un collegamento carrabile diretto con via Marino che superi il tratto intubato della Gora del Palasaccio; l'accesso da via di Castelnuovo rimane come accesso secondario. L'edificio sarà realizzato in elementi prefabbricati, con struttura portante in

C.A. intelaiata, con un'altezza sotto trave di 7 m e presenta al suo interno una grande area centrale, ad unico volume, di 2.123 mq destinata a magazzino e deposito e, sul lato prospiciente la viabilità, gli uffici dislocati su due piani per una superficie complessiva di 569,84 mq. Quest'ultimi, con accesso indipendente dal piazzale esterno, presentano al piano terra i locali per gli operai (spogliatoio, bagno e ufficio con accesso diretto dal magazzino) e una grande hall d'ingresso che, attraverso un corridoio di distribuzione collega il laboratorio chimico, la sala riunioni, sala campioni e archivio all'ingresso. Un ampio vano scala conduce al piano primo dove saranno collocati i rimanenti uffici.

La copertura sarà realizzata con il sistema a shed con il quale si riesce ad ottenere una luce diurna molto uniforme ed ottemperare ai requisiti di aero-illuminazione.

Le tamponature esterne, come precedentemente accennato saranno costituite da elementi prefabbricati coibentati, impermeabilizzati e verniciati direttamente nello stabilimento di produzione. La modularità della soluzione scelta permette, oltre ad un forte abbattimento dei costi di costruzione, la possibilità di inserire un numero molto elevato di aperture esterne, in maniera da poter illuminare in modo uniforme il lato degli uffici e poter creare dei grandi portali d'ingresso sui lati laterali per il passaggio dei camion per il carico/scarico dei prodotti di lavorazione. L'edificio progettato sarà collocato ad una distanza di oltre 11 metri dalla Gora del Palasaccio sul lato nord-ovest, a 6,5 metri dal confine sul lato nord-est (e oltre 17 metri dalla parete finestrata dello stabilimento industriale Fedora Filati), ad una distanza media superiore a 5 metri dalla viabilità esistente privata sul lato sud-ovest, mentre sul lato sud-est l'edificio sarà collegato al piazzale di manovra e da questo ai parcheggi privati di progetto.

Di seguito riassumiamo i principali dati di progetto:

Superficie Coperta (stato di progetto): 2.407,92 mq

SLP Totale (stato di progetto): 2.423,56 mq

Volume Totale (stato di progetto): 16.855,44 mc

Superficie Permeabile di progetto: 2.980 mq (di cui 2.102 mq completamente permeabile)

I parcheggi privati, come accennato nei paragrafi precedenti, saranno realizzati in prossimità del piazzale di manovra, con accesso diretto dalla viabilità privata su via di Castelnuovo. Il dimensionamento e gli spazi di manovra rispecchiano la normativa nazionale e l'allegato D1 del Regolamento Edilizio. Saranno posizionati alla stessa quota stradale e (per ottemperare ai requisiti minimi di superficie permeabile) realizzati con autobloccanti. Superficie dei parcheggi privati di progetto: 878 mq corrispondenti a n. 36 posti auto (34 + 2 posti auto per portatori di handicap).

4. VALUTAZIONI CONCLUSIVE DI CARATTERE AMBIENTALE

Per quanto concerne le problematiche di valutazione ambientale, occorre innanzitutto precisare che il lotto di terreno interessato dall'intervento costituisce la testata terminale sul lato sud, di un sistema territoriale a prevalente (se non esclusiva) destinazione industriale. In adiacenza del nuovo intervento è situato, sul fronte nord, il vasto complesso industriale della fabbrica "Fedora" (Nardi Filati) che è costituito da due grandi capannoni prefabbricati dell'estensione di circa mq. 10.000 l'uno e di circa mq. 6.000 l'altro.

Sul fronte ovest del lotto interessato dal piano è ubicata un'altra serie di fabbricati industriali e capannoni artigianali che determinano, stante la presenza di una residua edilizia residenziale di carattere periferico, una situazione urbanistica di mixité.

Sul fronte sud il lotto risulta prospiciente ad un'area utilizzata come deposito di materiali per l'edilizia. Le altre aree situate a sud e ad est del lotto interessato dall'intervento si configurano come aree agricole. Alla luce dell'illustrazione dello stato attuale e delle caratteristiche del progetto, così come in considerazione delle valutazioni che sono state sopra esposte, riteniamo che il nuovo intervento si inserisca in maniera positiva nel contesto circostante, risolvendo in maniera ottimale le attuali condizioni di degrado e deturpamento ambientale costituito dalla presenza di due capannoni industriali obsoleti e pericolanti. Nella sostanza il nuovo intervento si configura come un intervento di completamento urbanistico, ovvero come un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio industriale secondo criteri urbanistici razionali ed esteticamente coerenti con la più recente edilizia industriale circostante. Occorre in conclusione sottolineare che il nuovo edificio industriale insiste su di un lotto già precedentemente occupato dai fatiscenti capannoni che di per sé costituiscono un indiscutibile, e difficilmente accettabile, elemento di deturpamento e degrado dell'ambiente; al contrario, la soluzione proposta costituisce oggettivamente un intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale, costituendo il necessario completamento e conclusione (quale "testata" terminale) di un sistema territoriale consolidatosi nel tempo a specifica destinazione industriale.

Firenze, 28 febbraio 2014

Il progettista
Arch. Marco Mattei



Vista aerea da sud dell'area industriale



Vista aerea da nord dell'area industriale



Il piazzale della fabbrica



Il fronte principale del fabbricato



Puntellamento della parete ovest del fabbricato in prossimità del dissesto strutturale



Puntellamento della parete ovest del fabbricato e tratto intubato della gora del Palasaccio



Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da sud



Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da nord