

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 Serragli 144, 50124 Firenze - cell. 335 6304714 - info@marcomattei.com

Collaboratori

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

STATO DI PROGETTO

RELAZIONE PAESAGGISTICA
ai sensi D.P.C.M. 12 Dicembre 2005



DATA PRESENTAZIONE - LUGLIO 2013

DATA I^ INTEGRAZIONE - OTTOBRE 2014

DATA II^ INTEGRAZIONE - MARZO 2015 (in ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi ex art. 38 del PIT del 11 dicembre 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 2.172 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.



Vista aerea dell'area d'intervento allo stato attuale

2.CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'area del PdR risulta così caratterizzata nel Regolamento Urbanistico:

USI DEL SUOLO E MODALITA' D'INTERVENTO

Particelle 239 e 485

- Tipo di intervento: ri (ristrutturazione);
- Sub sistema: V7 ("I capisaldi della pianura coltivata");
- Piano Attuativo: PdR 207;
- Zona omogenea: E;
- Unità Minima d'Intervento: V4.

Particelle 40, 246 e 247

- Sub sistema: V7.2 ("Il capisaldo agricolo di San Giorgio a Colonica/Tavola");
- Piano Attuativo: PdR 207;
- Zona omogenea: E;
- Unità Minima d'Intervento: V4.

VINCOLI E SALVAGUARDIE

Particelle 40, 239, 246, 247 e 485

Il terreno preso in esame è soggetto ai seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 142 - Aree tutelate per legge D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 Parte terza - Titolo I - Capo II (ex L. 1497/39, DPR 805/75, DPR 616/77, L. 431/85).



Regolamento Urbanistico - Usi del suolo e modalità d'intervento

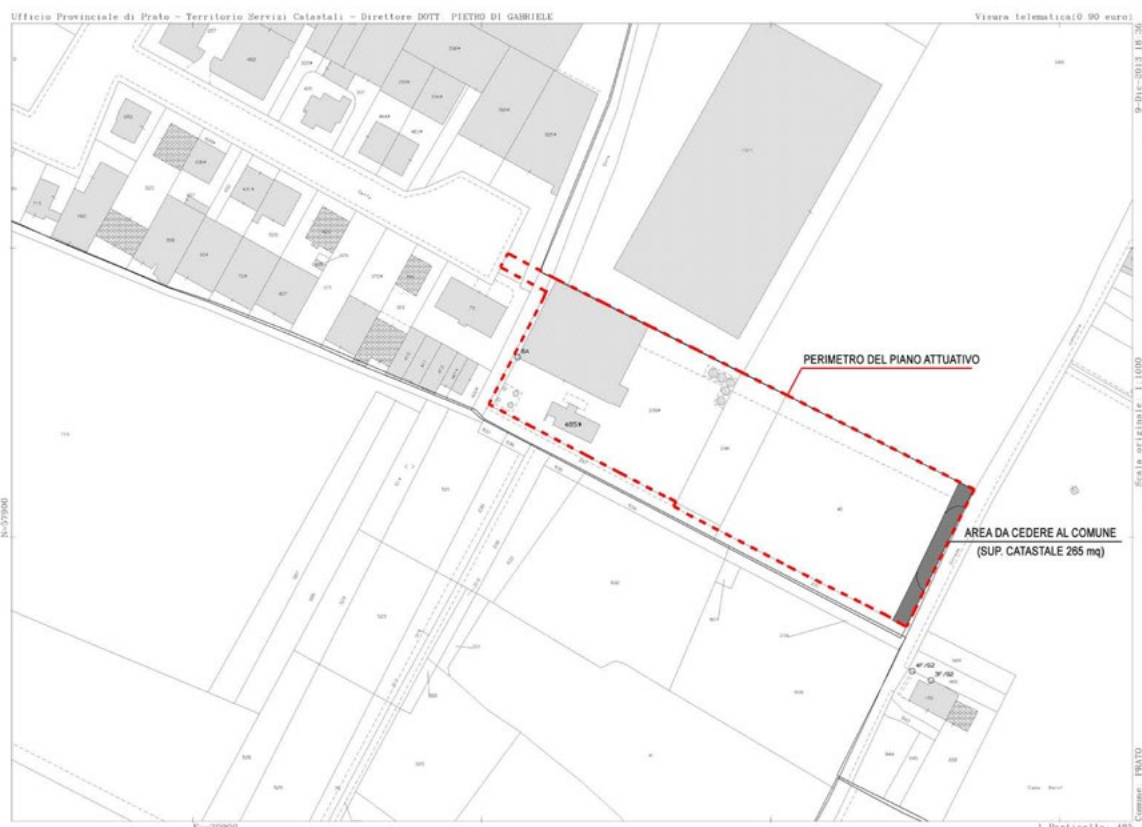
3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

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.

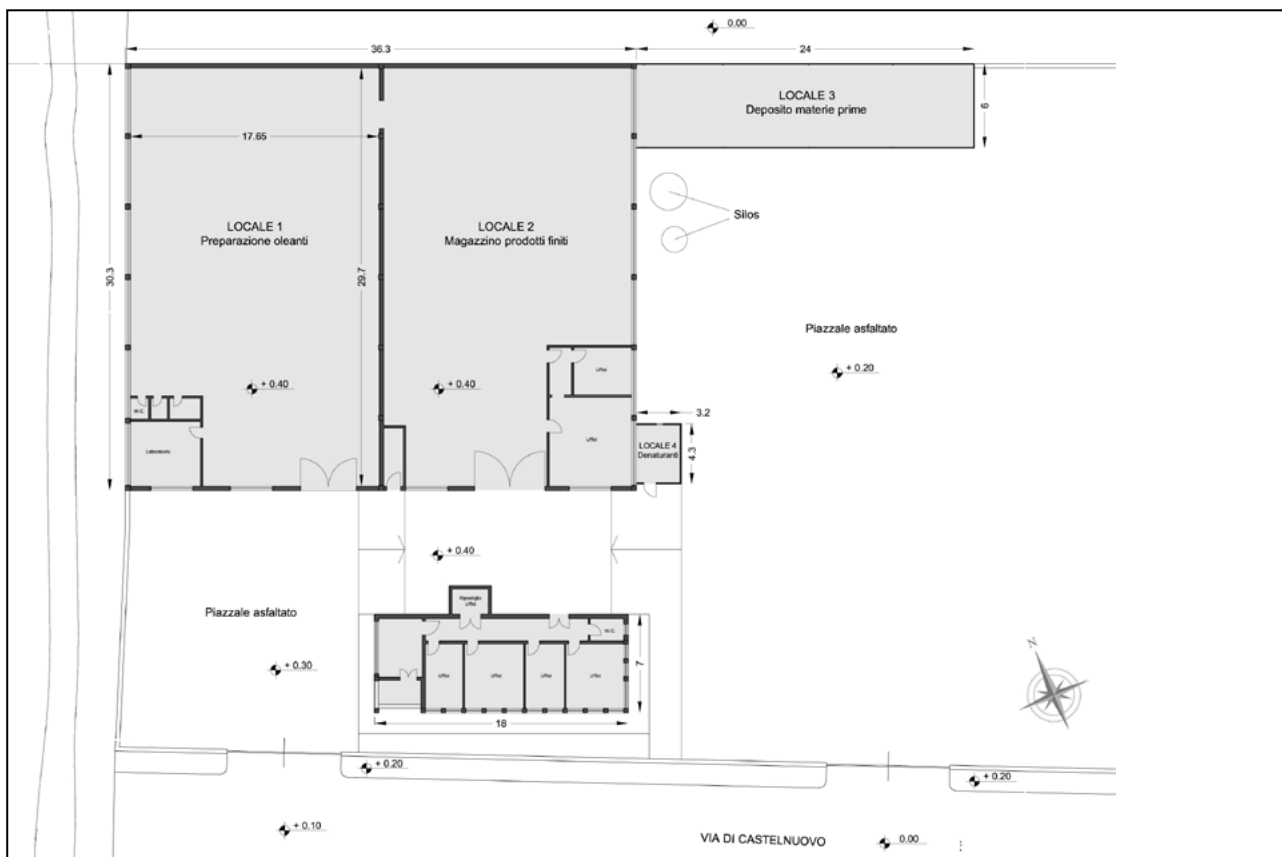
Nel Regolamento Urbanistico comunale (tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento") l'area occupata dall'industria è classificata nel sistema V7 (I capisaldi della pianura coltivata) con tipo d'intervento ri (ristrutturazione), mentre la rimanente area nel sistema V7.2 ("Il caposaldo di San Giorgio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



Estratto di mappa con il perimetro del PdR

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 alla presente relazione (tavola n° 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.



Stato attuale - planimetria



Il piazzale di manovra



Il fronte principale dell'edificio



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



Puntellamento della parete ovest del fabbricato in prossimità del dissesto strutturale

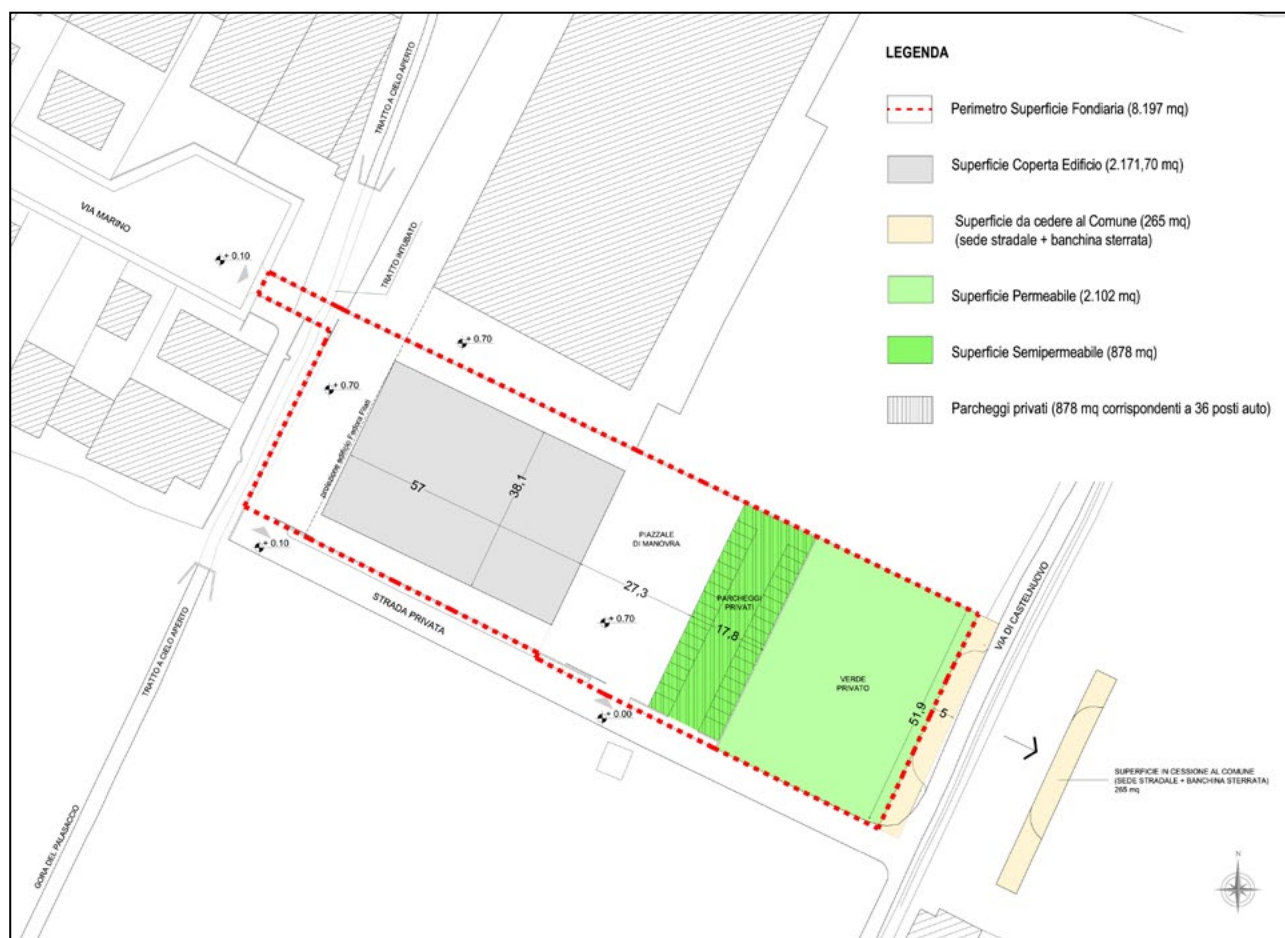
4. LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

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 57,00 m per 38,10 m, copre una superficie di 2.171,70 mq e sviluppa una volumetria totale di 15.667,97 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.

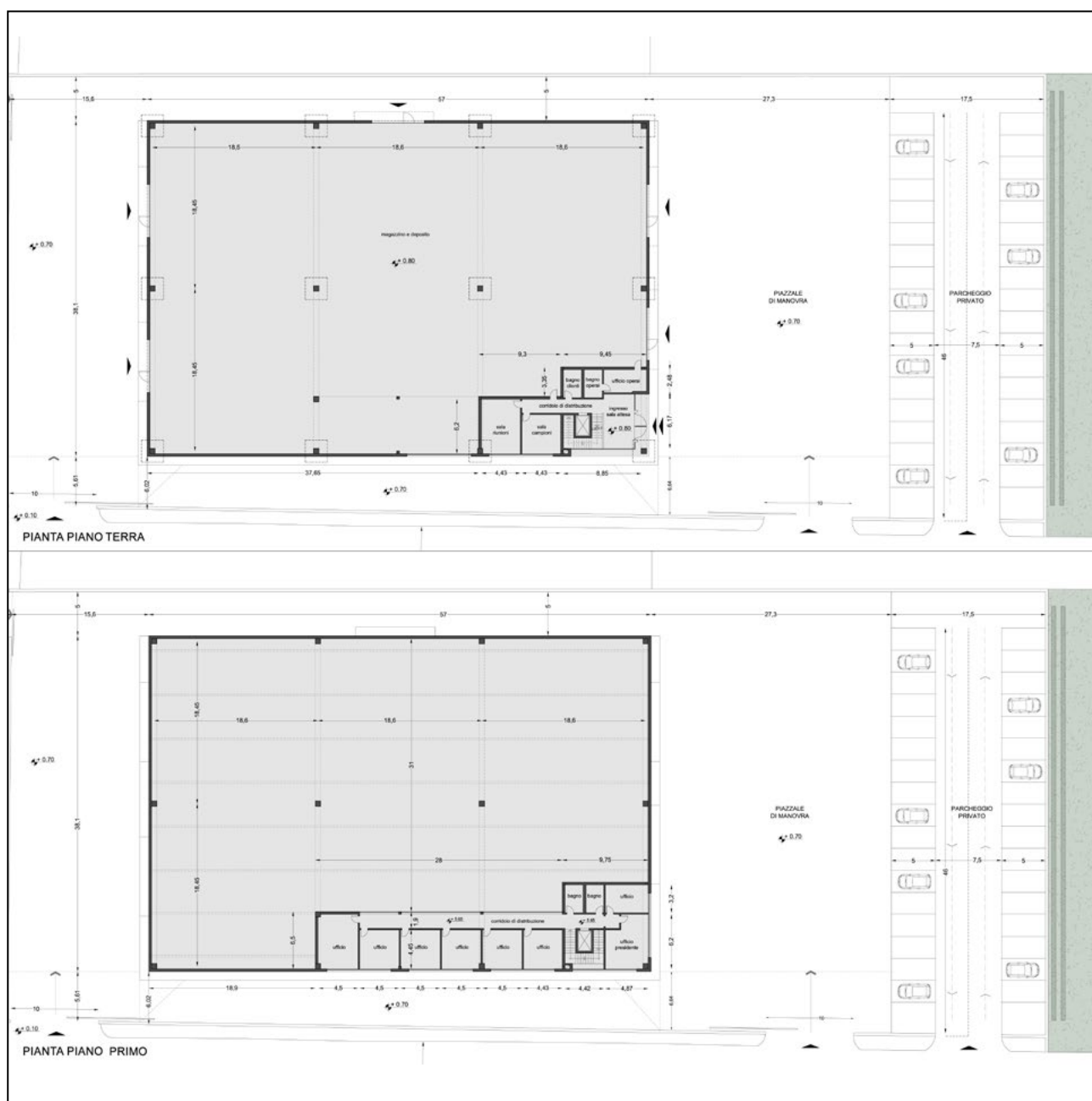
Inoltre, come richiesto, visto l'incremento del carico urbanistico derivante dalla trasformazione dei fabbricati industriali esistenti e visto che le caratteristiche di via di Castelnuovo non risultano compatibili con la destinazione produttiva, è stata prevista la realizzazione di un collegamento carrabile diretto con via Marino che superi il tratto intubato della Gora del Palasaccio; l'accesso da via di Castelnuovo rimane come accesso secondario.



Stato di progetto - planimetria generale con standard urbanistici

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 di 2.006,46 mq destinata a magazzino e deposito e, sul lato prospiciente la viabilità, gli uffici dislocati su due piani per una superficie complessiva di 458,00 mq.

Quest'ultimi, con accesso indipendente dal piazzale esterno, presentano al piano terra i locali per gli operai (piccolo ufficio e bagno con accesso diretto dal magazzino) e una grande hall d'ingresso che, attraverso un corridoio di distribuzione collega la sala riunioni e la sala campioni all'ingresso. Un ampio vano scala conduce al piano primo dove saranno collocati i rimanenti uffici.

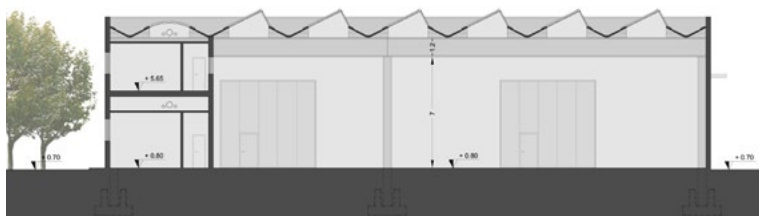


Stato di progetto - pianta piano terra e primo

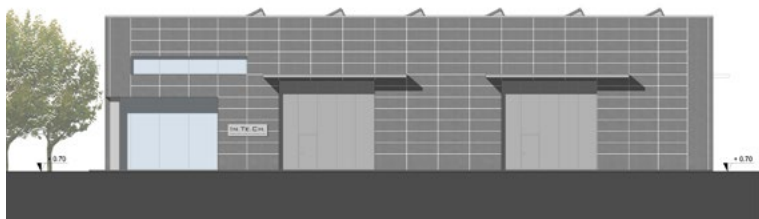
La copertura sarà realizzata con il sistema a shed con il quale si riesce ad ottenere una luce diurna molto uniforme ed ottemperare ai requisiti di aerilluminazione.

Le tamponature esterne (vedi prospetti principali allegati), come precedentemente accennato saranno costituite da elementi prefabbricati alleggeriti con polistirene espanso, 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.



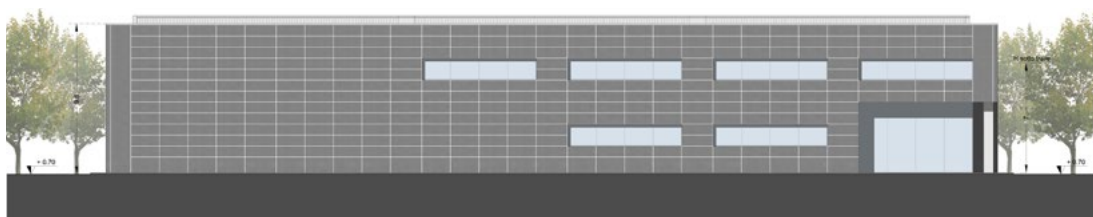
SEZIONE BB'



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST

Stato di progetto - sezione e prospetti principali

L'edificio progettato (in ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi ex art. 38 del PIT del 11/12/2014) sarà collocato ad una distanza di oltre 17 metri dalla Gora del Palasaccio in allineamento con l'edificio industriale Fedora Filati sul lato nord-ovest, a 5,3 metri dal confine sul lato nord-est (e oltre 16 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): 2.171,70 mq

SLP Totale (stato di progetto): 2.218,01 mq

Volume Totale (stato di progetto): 15.667,97 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).



Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da sud



Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da nord

5. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI CONFORMITA' PAESAGGISTICA

In merito alle prescrizioni di cui all'art. 8.3 della Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) allegato 8B del D.C.R.T. 58/2014 il progetto:

a) non compromette i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale, non impedisce l'accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e la divagazione dell'alveo, non compromette la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, in quanto il percorso fluviale (Gora del Palasaccio) risulta già intubato allo stato attuale su tutta la proiezione dell'area oggetto d'intervento e le nuove sistemazioni urbane (compreso il nuovo collegamento carrabile da via Marino) non incidono sui caratteri idrogeologici e paesaggistici dell'area;

b) in merito agli interventi previsti per la mitigazione del rischio idraulico si riporta la "Risposta alla richiesta di integrazioni dell'Ufficio del Genio Civile di Prato" a cura del Dott. Geol. Alberto Tomei - Deposito n.09/14, Piano Attuativo 317/13 presentata a luglio 2014, che mostra il calcolo della variazione delle superfici impermeabili dovuta alla realizzazione del progetto proposto rispetto allo stato attuale e la tecnica proposta per lo smaltimento delle acque:

Allo stato attuale le superfici impermeabilizzate dagli edifici e dai piazzali di manovra e di stoccaggio asfaltati sono pari a 3.542 mq.

La superficie impermeabile totale del nuovo progetto si estende per 5.217 mq comprendendo sia gli edifici che tutte le aree pavimentate, mentre la superficie semipermeabile si estende per 878 mq (vedi tavola n° 4).

Rispetto all'attuale, quindi, l'aumento delle superfici impermeabili è così calcolato: 5217 (superficie impermeabile stato di progetto) + 878/2 (superficie semipermeabile stato di progetto) - 3542 (superficie impermeabile stato attuale) = 2.114 mq

In queste condizioni e visto l'articolo 68 delle NTA del Piano Strutturale Comunale occorre mitigare gli effetti negativi della nuova impermeabilizzazione sul deflusso delle acque meteoriche intercettate sia dalle coperture degli edifici che delle aree asfaltate mediante l'adozione di impianti per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti.

Poichè ai sensi dell'art. 68 comma 2 è da considerare un'altezza d'acqua pari a 90 mm di pioggia per ogni metro quadro di superficie impermeabile, la volumetria complessiva delle acque meteoriche da stoccare temporaneamente dovrà raggiungere i 190 mc. Lo stoccaggio delle acque potrà essere realizzato sia con impianti tecnologici quali vasche interrato sia sfruttando le aree verdi permeabili disponibili che nella versione del nuovo progetto assommano a 2102

mq. In quest'ultimo caso sarà sufficiente operare un ribassamento del piano di campagna di 50 cm per una superficie di 380 mq per ottenere la compensazione necessaria a mantenere in pareggio il bilancio del deflusso idrico dell'area (come evidenziato nella planimetria sottostante) ;



Planimetria generale con l'individuazione dell'area per la mitigazione del rischio idraulico

c) l'intervento proposto mantiene inalterata la relazione tra corpo idrico (Gora del Palasaccio) e territorio di pertinenza, il nuovo allineamento del corpo di fabbrica con le fabbriche adiacenti e gli edifici su via Marino si configura come 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;

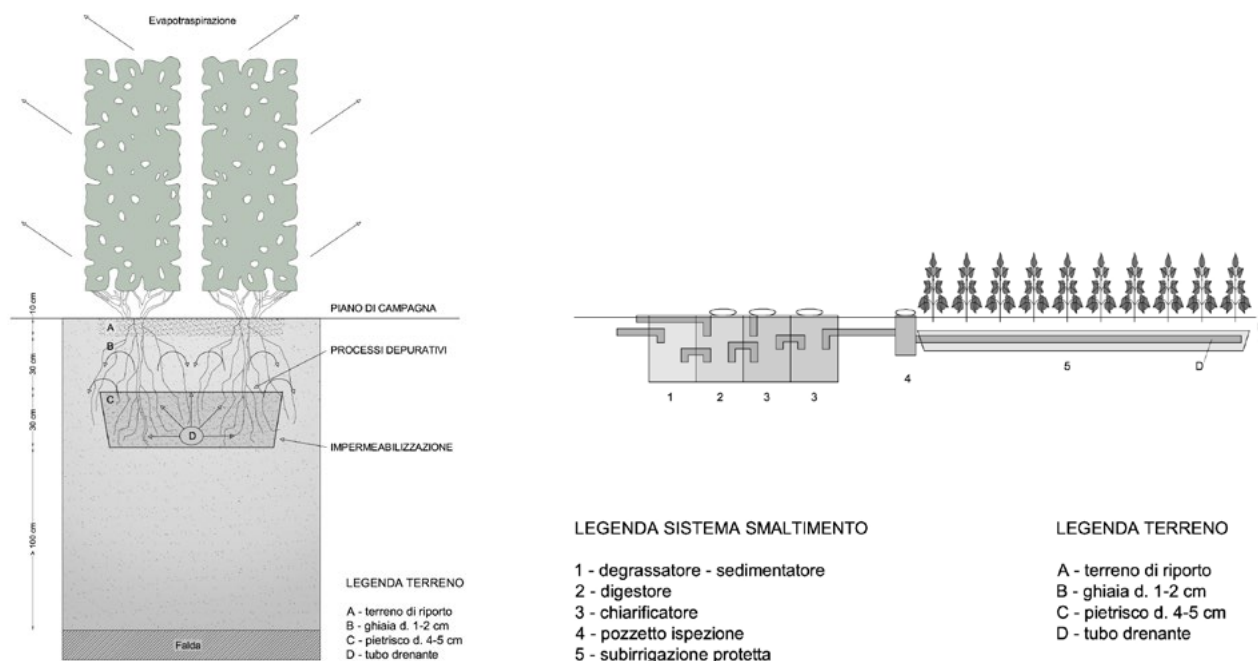
d) le opere relative alle infrastrutture viarie, come si evidenzia negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, non alterano i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, in particolare: l'allargamento stradale su via di Castelnuovo si configura come un punto di scambio importante per ovviare alla precaria consistenza della viabilità allo stato attuale, l'attraversamento del tratto intubato della Gora oltre a razionalizzare il trasporto sulla viabilità esistente, si configura come prolungamento naturale di via Marino;

e) la nuova area destinata a parcheggio, necessaria per il rispetto dei requisiti minimi imposti dalla normativa nazionale e l'allegato D1 del Regolamento Edilizio, come mostrato e verificato nella planimetria generale degli standard urbanistici (tavola n° 4), sarà inerbita e comunque realizzata con elementi autobloccanti e quindi semipermeabile, priva di elementi in muratura;

f) non sono previste nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili;

g) l'impianto di smaltimento di acque reflue sarà realizzato attraverso un sistema di subirrigazione protetta, composto da una tubazione interrata, opportunamente impermeabilizzata e distante dalla falda almeno 1 m e da una serie di strati di materiale di riporto (vedi tavola n° 12 degli elaborati grafici e particolari sotto riportati) capaci di drenare i reflui, il processo si conclude con l'inserimento di un doppio filare di siepe che, con le radici attiva il processo depurativo che si conclude all'esterno con l'evapotraspirazione; tale sistema, sarà posizionato all'interno del perimetro dell'area di proprietà, in prossimità all'area a verde privato;

h) non sono previsti manufatti (cartellonistica e segnaletica) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.



Smaltimento acque reflue - schema subirrigazione protetta

6. CONCLUSIONI

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 10.000 mq l'uno e di circa 6.000 mq 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, 27 marzo 2015

Il progettista
Arch. Marco Mattei