

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA INDUSTRIALE IN.TE.CH. IN VIA DI CASTELNUOVO A PRATO IN VARIANTE AL P.d.R. 317/2013 ai sensi Art. 112 L.R. 65/2014

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, 50125 Firenze - info@marcomattei.com

Collaboratore

Arch. MARCO NARDINI

STATO DI PROGETTO

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

D

DATA PRESENTAZIONE - FEBBRAIO 2016

1. PREMESSA

Nel luglio del 2013 la società INTECH spa ha presentato al Comune di Prato un Piano di Recupero (PdR 317/2013, P.G. n. 83534 del 17/07/2013) dell'area della vecchia fabbrica finalizzato alla demolizione e ricostruzione con ampliamento di un nuovo stabilimento industriale di 2.171,70 mq di superficie coperta. A seguito delle numerose modifiche e integrazioni apportate al progetto per ottemperare alle disposizioni che a più riprese sono state impartite dai vari enti preposti all'approvazione del progetto (Genio Civile, Conferenza dei Servizi, Commissione paesaggistica, ecc.), e del notevole dispendio di tempo che tali modifiche e integrazioni al progetto hanno comportato, detto Piano di Recupero è stato definitivamente approvato nel gennaio 2016.

Dal 2013 ad oggi la situazione economica della nostra città e del settore tessile pratese - già pesantemente colpito dalla crisi - si è ulteriormente aggravata.

Nel caso specifico, essendo l'attività di commercializzazione delle materie prime della società INTECH strettamente legata alle vicende del settore tessile, il perdurare e l'aggravarsi della crisi del settore hanno notevolmente modificato le premesse di sviluppo aziendale su cui si basava il piano di recupero presentato nel 2013, di fatto invalidando la fattibilità economica dell'ampliamento aziendale allora previsto.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, e in considerazione dell'attuale congiuntura economica, il Piano di Recupero oggi presentato, in Variante al P.d.R. 317/2013, ai sensi dell'Art. 112 della Legge regionale n. 65/2014, prevede un consistente ridimensionamento dello stabilimento industriale che si traduce in una consistente riduzione della Superficie coperta dello stesso che passa dai 2.171,70 mq approvati ai 1.388,82 mq previsti dall'attuale progetto, che risultano pari alla superficie coperta della vecchia fabbrica.

In sostanza, si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 23, comma 6 ter Del Regolamento Urbanistico), ovvero di un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta.

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 complesso industriale oggetto d'intervento, edificato negli anni 60 del secolo scorso e legittimato a seguito del condono edilizio con istanza n° 71795 del 25/09/1986, è costituito principalmente da due corpi di fabbrica distinti, destinati rispettivamente ad attività produttiva e uffici, e da un grande piazzale interno destinato in parte a deposito di materiale ed in parte a spazio di manovra degli automezzi. Tale condizione dello stato attuale è ampiamente documentata negli elaborati grafici di rilievo dello stato attuale e nella documentazione fotografica allegata.

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. All'interno di questo volume 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). 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.

La società INTECH ha la necessità di riqualificare la propria attività produttiva, con la necessaria ristrutturazione degli spazi destinati agli uffici e del magazzino destinato allo stoccaggio del materiale.

3. LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'edificio industriale progettato, di dimensioni 47,40 m per 29,30 m, si sviluppa per una superficie coperta di 1.388,82 mq e per una volumetria di 10.289,59 mc.

La superficie fondiaria interessata dall'intervento (come nel PdR 317/2013 approvato) risulta di 8.197 mq; oltre all'edificio industriale, essa comprende il piazzale di manovra, i parcheggi privati e il verde privato; in adiacenza di via di Castelnuovo, sarà ceduta alla Pubblica Amministrazione una superficie di 265 mq per consentire l'ampliamento della sede stradale e la realizzazione di una banchina sterrata. Inoltre, come previsto dal PdR approvato, visto la necessità di razionalizzare l'accesso carrabile e visto che le caratteristiche di via di Castelnuovo non risultano idonee allo scopo, è confermata 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 comunque come un accesso secondario.

L'edificio sarà realizzato in elementi prefabbricati, con struttura portante in C.A. intelaiata, con un'altezza sotto trave di 7,20 m e presenta al suo interno una grande area centrale di circa 1.066 mq destinata a magazzino e deposito.

Sul lato sud prospiciente la viabilità, al piano terra è ubicato, in posizione centrale, il blocco scala/ascensore che porta agli uffici collocati al piano primo e che coprono una superficie complessiva di circa 322 mq.

Al piano terra, con accesso indipendente dal piazzale esterno, sono ubicati i locali per gli operai (piccolo ufficio, spogliatoio e bagno). Sempre al piano terra, nella striscia di capannone sottostante agli uffici, è previsto l'eventuale ampliamento degli uffici stessi con la dotazione di sale di archivio e sala campioni: a tale scopo si è previsto di dotare tali ambienti di una idonea finestratura.

La copertura del fabbricato 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. Nella fase di progettazione esecutiva sarà valutata la possibilità di utilizzare la copertura per l'inserimento dei pannelli fotovoltaici, anche in funzione delle scelte impiantistiche adottate.

Le tamponature esterne, come anzidetto, saranno costituite da elementi prefabbricati coibentati, impermeabilizzati e verniciati direttamente nello stabilimento di produzione. La modularità della soluzione scelta permette, oltre che il contenimento dei costi di costruzione, la possibilità di inserire un numero consistente di aperture esterne, in modo da poter illuminare in modo uniforme il lato degli uffici e poter creare dei grandi portali d'ingresso sulle pareti laterali per il passaggio dei camion per il carico/scarico delle materie prime e dei materiali in deposito.

L'edificio progettato (in ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi ex art. 38 del PIT del 11/12/2014 e come previsto nel PDR approvato) sarà collocato a una distanza di circa 17 metri dalla Gora del Palasaccio, in allineamento con l'edificio industriale della Fedora Filati sul lato nord-ovest, a 10,30 metri dal confine sul lato nord-est (e oltre 21 metri dalla parete finestrata dello stabilimento industriale Fedora Filati), ad una distanza media superiore a 10 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

Superficie Coperta (stato di progetto): 1.388,82 mq

SLP Totale (stato di progetto): 1.540,03 mq

Volume Totale (stato di progetto): 10.289,59 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. 24 posti auto (22 + 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, 15 febbraio 2016

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