

# 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](mailto:info@marcomattei.com)

### *Collaboratore*

Arch. MARCO NARDINI

### STATO DI PROGETTO

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



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.



*Vista aerea dell'area d'intervento allo stato attuale*

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.

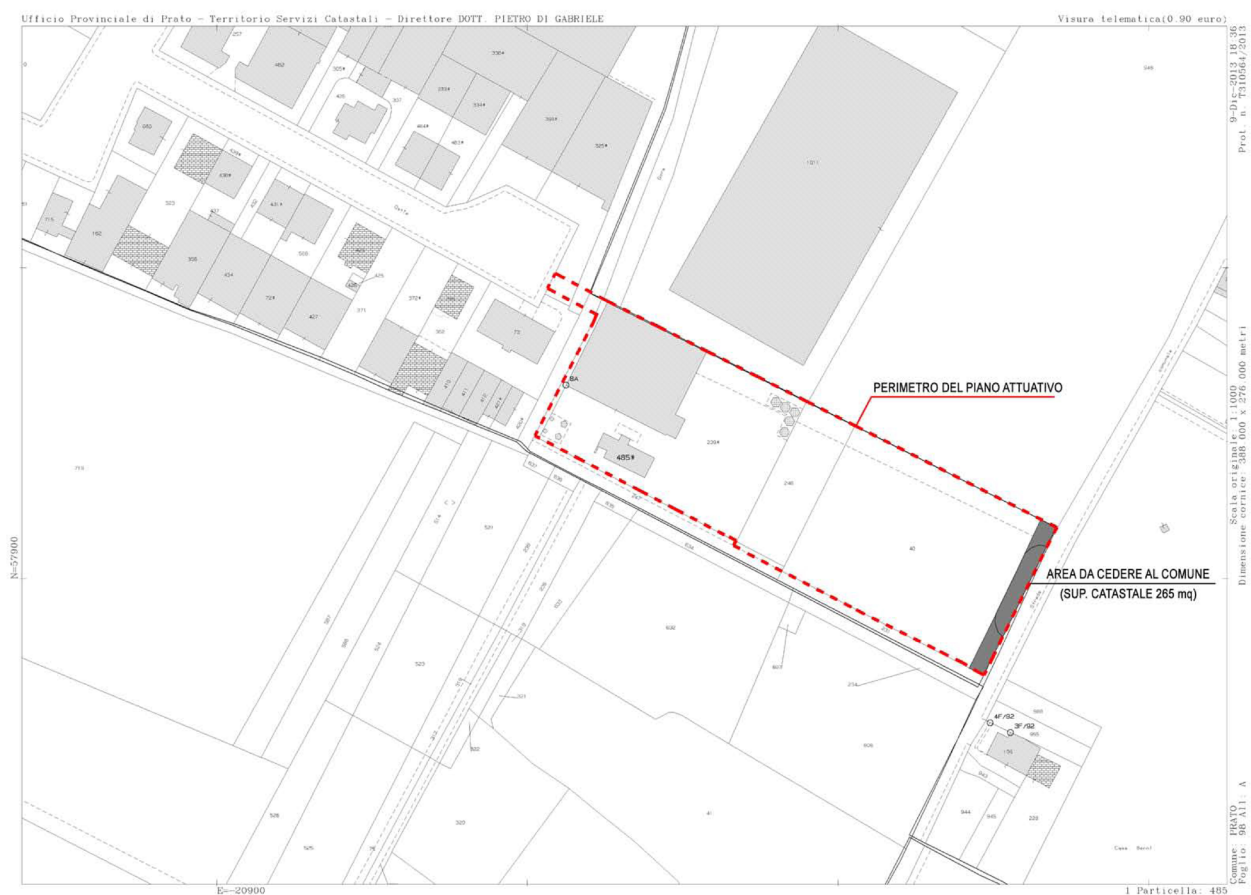


## 2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

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).

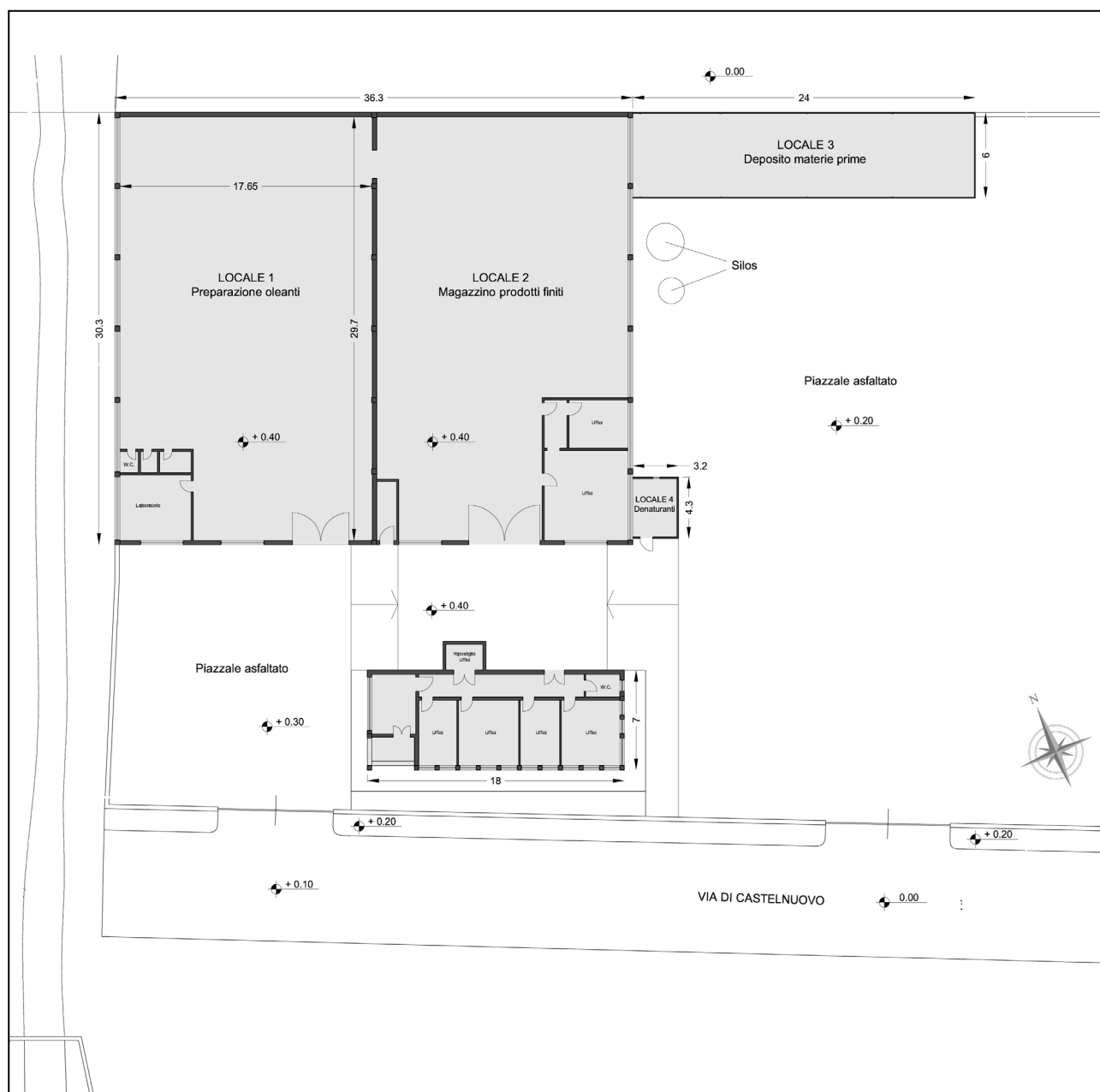


*Estratto di mappa con il perimetro del PdR*

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.

Per il calcolo della Superficie coperta, SLP e Volume (allo stato attuale) si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (Tav. 1 e Tav. 2).



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*

### 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).



Stato di progetto - planimetria generale con standard urbanistici





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).



SEZIONE BB'



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST

*Stato di progetto - sezione e prospetti principali*



*Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da sud*



*Foto-modellazione realistica del progetto - vista aerea da nord*

#### 4. 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 approvato (317/13) presentata a luglio 2014 (in quanto le superfici impermeabili e permeabili della nuova proposta sono identiche a quelle del Piano di Recupero precedentemente presentato ed approvato), 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 suffi-

ciente 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;

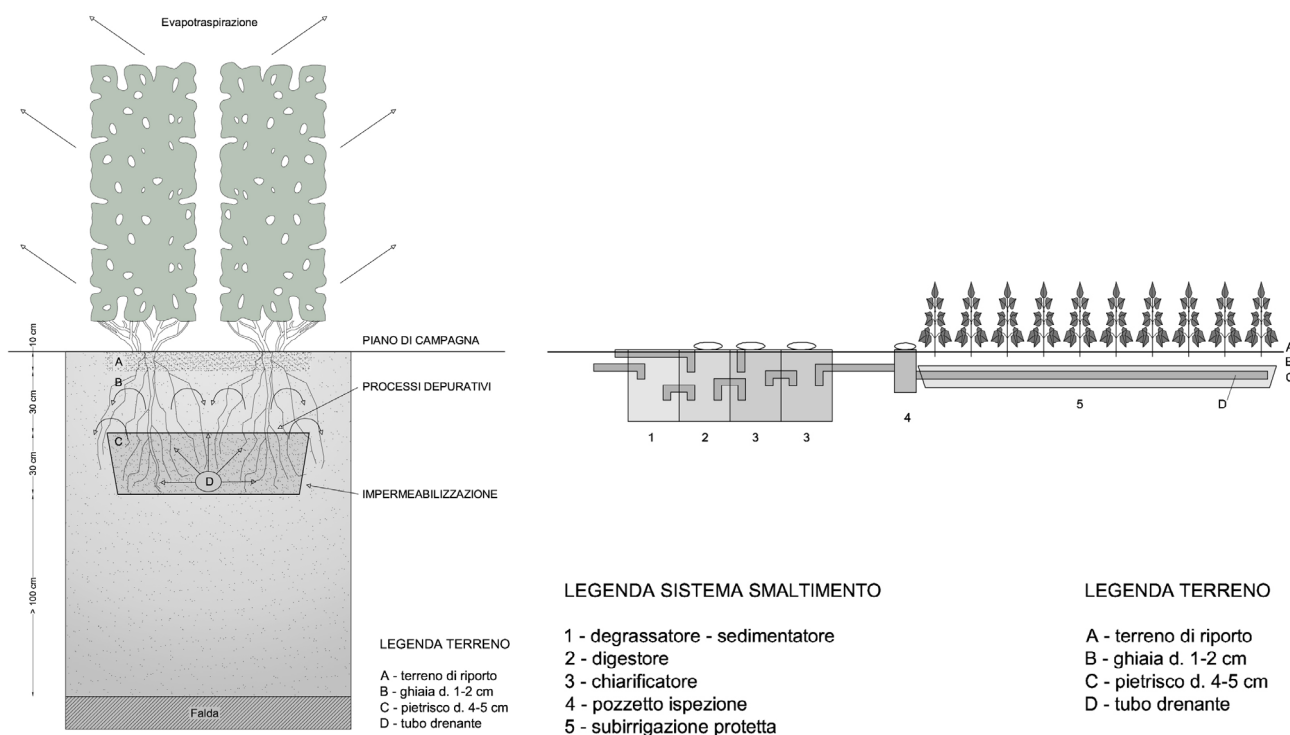
**d)** le opere relative alle infrastrutture viarie, come si evidenzia negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, non alterano i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, in particolare: l'allargamento stradale su via di Caste-Inuovo si configura come un punto 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.



## 5. 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 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