



## ALLEGATO "A"

**Oggetto: Nota informativa PIANI - 310 - 2013 denominato "EX FABBRICA SANESI - ritorno in città"**

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 20130062510 del 30-05-2013

Richiedenti : SANESI PAOLO, SANESI FRANCO SAVERIO, SANESI GIULIANO

Intervento di Piano Attuativo per il Recupero del Complesso Industriale della ex Fabbrica F.lli Sanesi

Ubicazione: Via Francesco Ferrucci 140 - 59100 PRATO (PO)

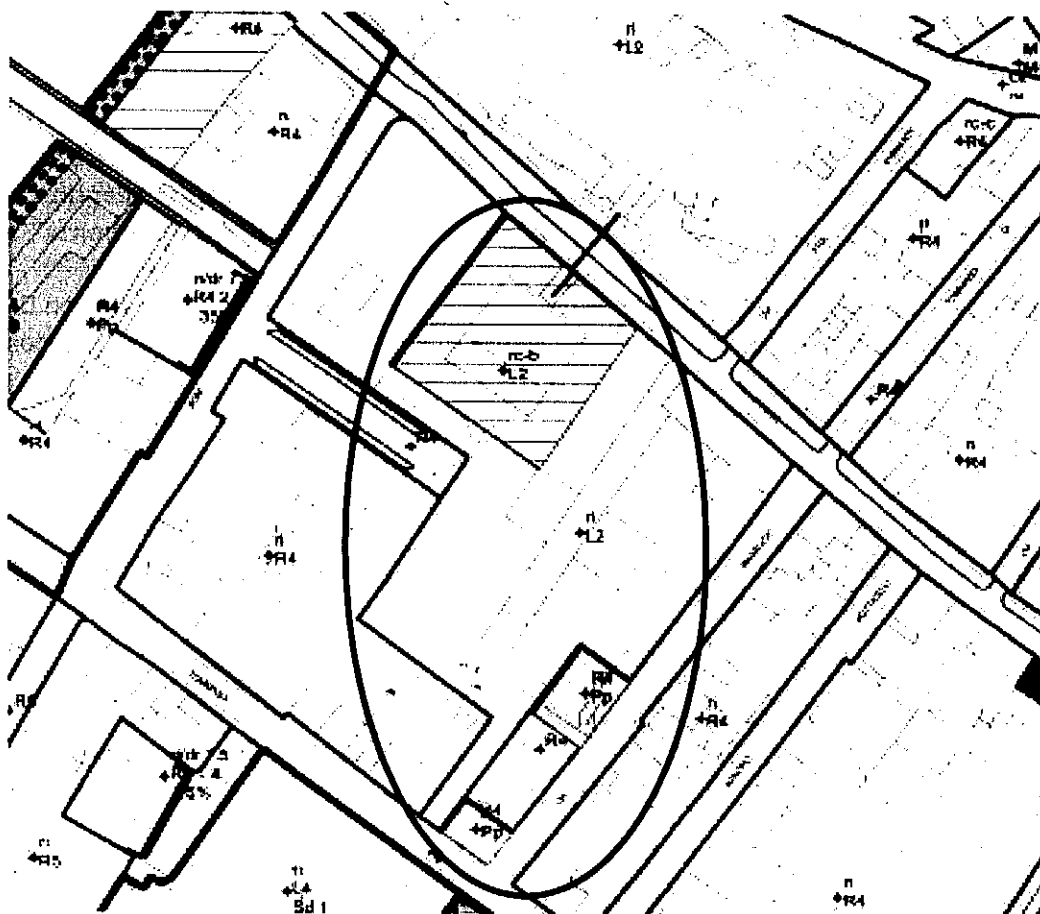
Progettisti: MARTINI ELENA, BIGNAMI SABRINA, CAPELLARO ALESSANDRO, MARTINI PAOLO G.

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 109 co.2 lett. d) della L.R. n.65/2014 e s.m.i.

Il Piano attuativo prevede il recupero di porzione dell'ex impianto industriale F.lli Sanesi mediante la riconversione dell'edificio a corte per accogliere attività commerciali, terziario e residenze universitarie, a questo si affianca la realizzare un nuovo edificio a destinazione terziaria e residenziale in luogo della demolizione di ulteriori edifici ex industriali, completano il piano viabilità, parcheggi e spazi pubblici.

#### **Estratto Regolamento Urbanistico :**



## **Motivazione dei contenuti del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana**

Il Piano Attuativo interessa l'area posta lungo la via Ferrucci, dove insiste un complesso manifatturiero già attivo dagli anni '30 del secolo scorso, denominato ex Fabbrica Sanesi, che si può ritenere, per le dimensioni imponenti e per i fronti edilizi ampiamente finestrati che ancora oggi la contraddistinguono, tra le più importanti fabbriche del tessuto artigianale pratese.

Il complesso ad oggi è un articolato organismo edilizio, costituito da vari edifici che si relazionano e si integrano tra di loro attraverso passaggi interni, corti e viabilità di servizio che hanno funzioni di spazio connettivo, oggi inserito in un contesto fortemente trasformato.

Il Piano attuativo prevede il recupero di porzione dell'ex impianto industriale F.lli Sanesi mediante la riconversione dell'edificio a corte, nucleo originario del complesso, per accogliere attività commerciali, terziarie e residenze universitarie, a questo si affianca la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione terziaria e residenziale in luogo della demolizione di ulteriori edifici ex industriali. Completano il piano viabilità con racchetta di inversione in attesa di eventuali completamenti, parcheggi e spazi pubblici.

La richiesta di operare un recupero di questa area, posta su una strada di collegamento tra il centro storico e il confine ovest della città, a cerniera tra un'area commerciale e una zona di culto, consente di attuare le previsioni del Regolamento Urbanistico previste per il complesso ex industriale della F.lli Sanesi. Anche se l'assetto proprietario non consente ad oggi una proposta unitaria sull'intero complesso immobiliare, la proposta in oggetto si pone quale volano per una successiva rigenerazione dell'area.

Inoltre, il mix funzionale proposto, nel pieno rispetto delle previsioni, consente di considerare positivamente l'opportunità di risolvere il degrado, che purtroppo a causa dell'abbandono delle attività produttive e quindi degli edifici, sta avanzando.

### **Verifica di coerenza interna ed esterna**

Si rileva una sostanziale coerenza del piano attuativo con gli strumenti della pianificazione e con i vincoli con le seguenti precisazioni:

- **Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con DCRT n. 72/2007, successiva integrazione al PIT con valenza paesaggistica D.C.R.T. n.37/2015 e con la "Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" approvata con D.C.R.T. n.61/2014.**

Il Piano Attuativo risulta coerente ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del PIT approvato con DCRT n. 72 del 24.07.2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n.37/2015.

Il Comune di Prato ricade nell'Ambito 6 *Piana di Firenze - Prato - Pistoia*. L'intervento proposto è allineato con l'Obiettivo 1 e le direttive correlate, in particolare 1.4 e 1.6 con i relativi orientamenti contenute nella scheda d'ambito.

L'area oggetto del Piano Attuativo non ricade nelle aree in salvaguardia di cui alla "Integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell'aeroporto di Firenze" pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015.

- **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 7/2009**

Il PTC approvato con DCP n.7 del 04.02.2009 indica al Capo III (articolo unico) delle NTA le Misure di Salvaguardia, che individuano le invarianti strutturali da sottoporre a tutela in rispondenza a funzioni di competenza provinciale.

Al presente Piano Attuativo non si applicano le Misure di Salvaguardia come individuate al Capo III (articolo unico) delle NTA, poiché quanto previsto non risulta in contrasto con i principi espressi dalle invarianti di cui agli artt. dal 22 al 31 delle NTA del PTC.

- **Coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C n. 19/2013**

Il Piano non costituisce variante al PS, è compreso nel Sistema 6 "La città in aggiunta", il lotto si inserisce in un'area caratterizzata dalla commistione di tipologie insediative che vedono convivere grandi insediamenti industriali con insediamenti residenziali, con tipologie a schiera e piccole palazzine poste in spazi adiacenti alla viabilità principale. Tra gli obiettivi enunciati per il Sistema 6: la creazione di nuove centralità con realizzazione di attività di prossimità per il miglioramento della funzionalità e qualità abitativa, il miglioramento delle connessioni attraverso percorsi di mobilità alternativa, con attrezzature e servizi, la creazione di ponti verdi e il potenziamento di aree destinate all'istruzione e alla cultura.

Il Piano ricade tra le aree di cui all'art. 33 e 75 della Disciplina di Piano (tav. Es.3c *Ambiti caratterizzati*) ovvero nell'invariante complessa "Aree miste" per le quali il PS indica nelle strategie *l'obiettivo di garantire la riproducibilità della multifunzionalità e dell'identità morfotipologica*.

Il Piano prevede oltre al mantenimento del mix funzionale con l'insediamento di attività commerciali, direzionali, servizi e residenza anche il recupero dell'isolato artigianale dell'ex opificio, affiancando palazzine residenziali ex novo e prevedendo connessioni viarie e di mobilità lenta.

Il Piano ricade inoltre nelle invarianti di cui all'art. 11 Patrimonio edilizio presente al 1954, e art.14 Complessi produttivi di valore tipologico (tav. Es.3A – *Invarianti Storico Insediative*), che prevedono a seguito di schedatura l'individuazione degli aspetti da tutelare, conservare ed eventuali da demolire, con specifiche disposizioni.

Nel documento redatto dal Gruppo di Valutazione (costituito con DD n.3345/2013), relativa agli interventi su edifici inseriti in risanamento conservativo dal RU e/o quale invarianti riconosciute dal PS, attraverso un proprio lavoro di ricerca, si conclude che non potendo perseguire la strada della riqualificazione complessiva attraverso un progetto unitario l'edificio a corte debba essere sottoposto alle prescrizioni specificatamente individuate per gli edifici sottoposti a tutela.

Di seguito si riporta un estratto del documento redatto dal Gruppo di valutazione:

*Relativamente ad una riqualificazione urbanistica dell'area della ex Fabbrica Sanesi sarebbe auspicabile un progetto che coinvolga l'intero complesso in modo da poter definire fin da subito i vari interventi ed eventualmente le diverse fasi con le quali poterli attuare.*

*Al momento l'area che ci viene presentata come oggetto del piano di recupero rappresenta la parte originaria della fabbrica Sanesi e le prime addizioni di epoca successiva. La struttura, con il suo impianto quadrangolare, assoggettata a risanamento conservativo, è rimasta nel corso degli anni pressoché inalterata nei caratteri compositivi dei prospetti e nella sagoma. La facciata non risulta modificata e le porte ed i cancelli mantengono stilemi decorativi tipici degli anni del dopoguerra. Anche gli interni ad oggi conservano tutti gli elementi costitutivi tipici dell'epoca, infatti i pavimenti, le ringhiere, gli infissi presenti nelle aree destinate ad uffici e nella casa del custode, non hanno subito modifiche né sostituzioni, pertanto meriterebbero accorgimenti progettuali finalizzati al loro mantenimento.*

*Al piano primo l'edificio presenta grandi spazi, notevoli altezze, lucernari e un tetto a falde con una struttura portante in capriate di legno che dovrebbe essere lasciata visibile e indipendente, anche nell'eventualità di frazionamenti per future funzioni.*

*I prospetti, sia quello principale lungo la via Ferrucci, sia quelli interni che si affacciano sulla corte centrale, presentano un interessante ritmo di aperture che sembra quasi ricordare le bifore rivisitate in chiave moderna e adattate alla destinazione produttiva del complesso. Tale caratteristica dovrebbe essere mantenuta inalterata o comunque essere palesemente leggibile anche attribuendo una nuova funzione all'edificio.*

*Per quanto riguarda le addizioni al corpo principale, realizzate in epoca successiva, pur rappresentando una forte testimonianza della storia di Prato e soprattutto della crescita della fabbrica in questione, dall'analisi effettuata non si riscontrano particolari caratteristiche architettoniche di pregio e pertanto non se ne reputa fondamentale la conservazione. Ciò che invece si ritiene importante è mantenere l'assetto planimetrico così come visibile*

dall'immagi

ne relativa al bombardamento del Marzo 1944. Quindi pur ammettendo la demolizione di parte del complesso dovrà mantenere se possibile gli stessi allineamenti rispetto agli edifici che non fanno parte dell'intervento.

La soluzione definitiva del Piano di recupero rispetta quanto suggerito dal Gruppo di valutazione.

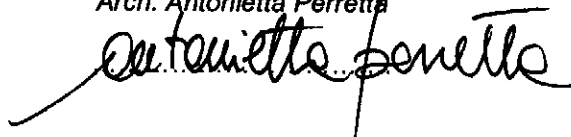
### **Aspetti inerenti la VAS e la verifica di assoggettabilità a VAS**

Il Piano Attuativo non comporta variante ai piani sovraordinati. Il Piano Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2013) è stato sottoposto a VAS, pertanto il presente PdR, non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in applicazione dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni.

Inoltre, non è sottoposto a VAS secondo quanto disposto dall'art. 5 bis co. 1 lettera g della L.R. 10/2010, in quanto non rientra tra i piani e programmi di cui all'art. 5 co. 2 della stessa Legge Regionale, né è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS non rientrando nella fattispecie di cui al successivo comma 3 dello stesso art. 5.

Prato, 09.05.2016

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Antonietta Perretta



**UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio**

Il Responsabile  
Arch. Pamela Bracciotti

