

TAVOLA

C



# ritorno in città

progetto di piano di recupero del complesso industriale  
in via Ferrucci 140 **f.lli Sanesi**  
**PRATO**

PROGETTO studio **martini** arch. Paolo Martini  
arch. Elena Martini  
studio **b-arch** arch. Sabrina Bignami  
arch. Alessandro Capellaro

relazione generale  
foto  
rendering





PROPRIETA':

Franco Sanesi  
c.f. SNSFNC30A27G999S

Giuliano Sanesi  
c.f. SNSGLN33P29G999X

Paolo Sanesi  
c.f. SNSPLA35M06G999C

PROGETTO:

studio **martini**

arch. Paolo Martini  
arch. Elena Martini

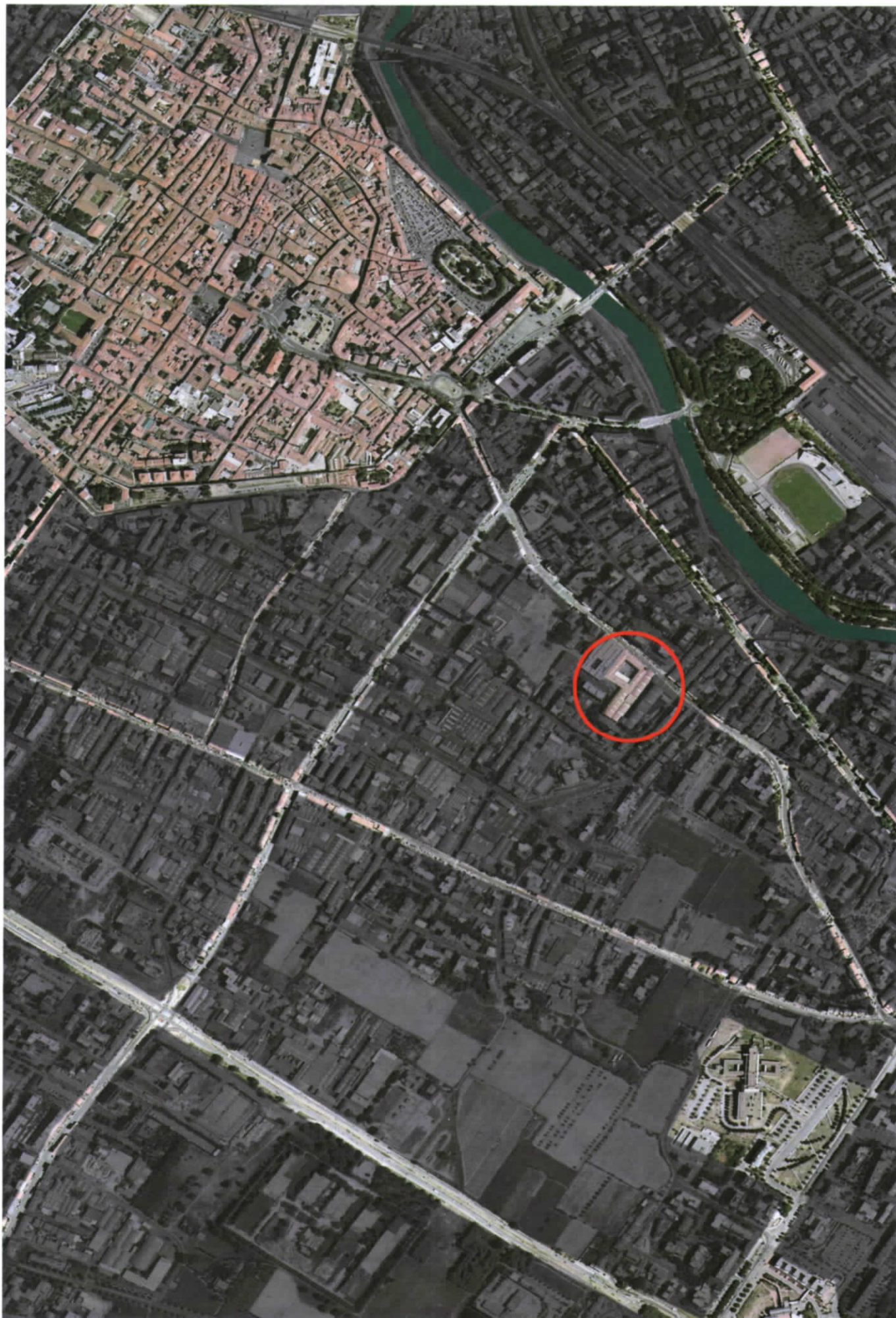


studio **b-arch**

arch. Sabrina Bignami  
arch. Alessandro Capellaro



progetto di piano di recupero del complesso industriale **f.lli Sanesi**  
in via Ferrucci 140  
**PRATO**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*"(La fabbrica Sanesi) è situata su una strada di grande scorrimento in un'area mista residenza/industria, che si sta trasformando in area direzionale. E' una fabbrica edificata, secondo memorie orali, nei tardi anni '30, della quale non si ha nessuna notizia precisa, specialmente dalle carte, dove non è riportata fino agli anni '50. E' costituita da quattro corpi uguali che si affacciano sul piazzale centrale, i quali hanno una struttura costituita da muratura perimetrale portante, solaio poggiate su telai in cemento armato e copertura in legno a capriate. Il corpo che si affaccia sua via Ferrucci comprende uffici ed abitazione mentre gli altri tre hanno le navate completamente libere, senza tramezzature per il deposito e la cernita degli stracci che era ed è tuttora l'attività svolta. Il cortile è parzialmente coperto da una tettoia aperta su pilastri in cemento armato. Ad oggi è completamente utilizzata e in buono stato di conservazione."*  
Da "La città abbandonata" di A. Breschi, T. Caparrotti, P. Falaschi, F. M. Lorusso. Prato 1996.

Il piano di recupero riguarda il progetto di riconversione di parte del complesso industriale della fabbrica Sanesi di via Ferrucci. Si tratta della parte più importante del complesso e comprende l'edificio a forma quadrangolare, adiacente all'attuale supermercato PAM con la grande corte interna, e due capannoni pluripiano a sviluppo lineare disposti perpendicolarmente a via Ferrucci.

L'assetto attuale della proprietà oltre ad altri impedimenti di varia natura non consentono ad oggi una proposta unitaria sull'intero complesso immobiliare, ma come si vedrà il piano di recupero che viene presentato è predisposto, proprio in termini progettuali, in modo tale da consentire anche in tempi diversi la riconversione della restante parte del complesso industriale e creare al termine del percorso che porterà alla rigenerazione totale dell'area, un unico organismo urbano funzionale in termini di infrastrutture, di spazi pubblici e privati.

Nei confronti di questo aspetto non si riscontrano specifiche criticità in riferimento alla disciplina urbanistica vigente, il Regolamento Urbanistico infatti per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici industriali dismessi non individua specifici comparti di intervento, semmai si possono riscontrare alcune criticità di tipo urbanistico, in ordine all'attuazione di porzione del complesso che può, nel tempo, produrre discontinuità nel paesaggio cittadino, riscontrando, soprattutto per il patrimonio industriale dismesso, luoghi trasformati, recuperati e luoghi ancora caratterizzati da edifici industriali.

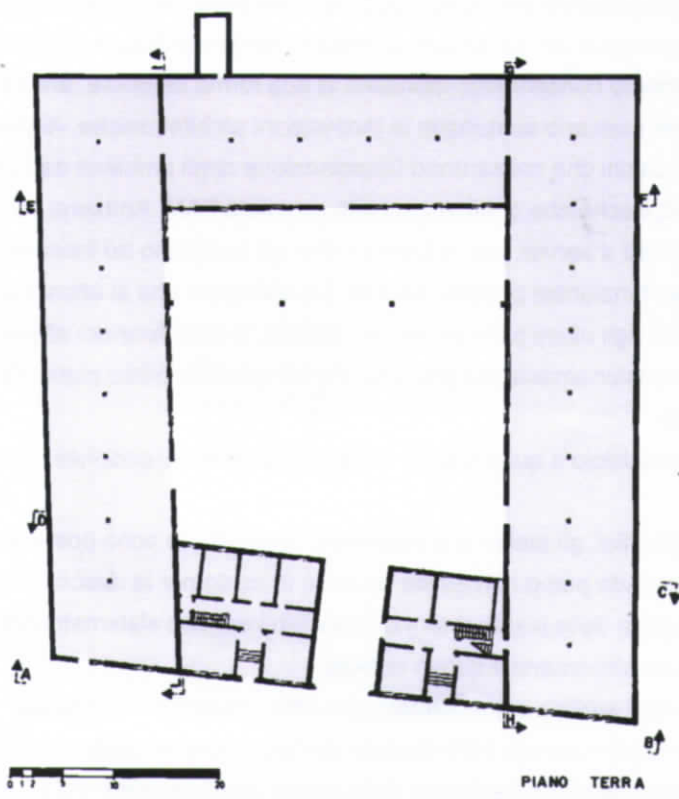
Crediamo comunque che l'attuazione di parte del complesso possa diventare il volano per una successiva ricomposizione di tutta l'area.

Pur tenendo ferme le linee generali del progetto proposto nel parere di massima presentato il 12/05/11 PG n. 2011/60820, il presente Piano di Recupero compie un passo avanti nel definire con maggior dettaglio e in completa sinergia con le parti del complesso immobiliare che avvanzeranno il percorso di riconversione in un secondo tempo, gli spazi privati e pubblici che in questa fase accompagnano le trasformazioni messi in gioco da questo piano e successivamente si integreranno con quelli generati dal totale riuso del complesso produttivo della Sanesi.

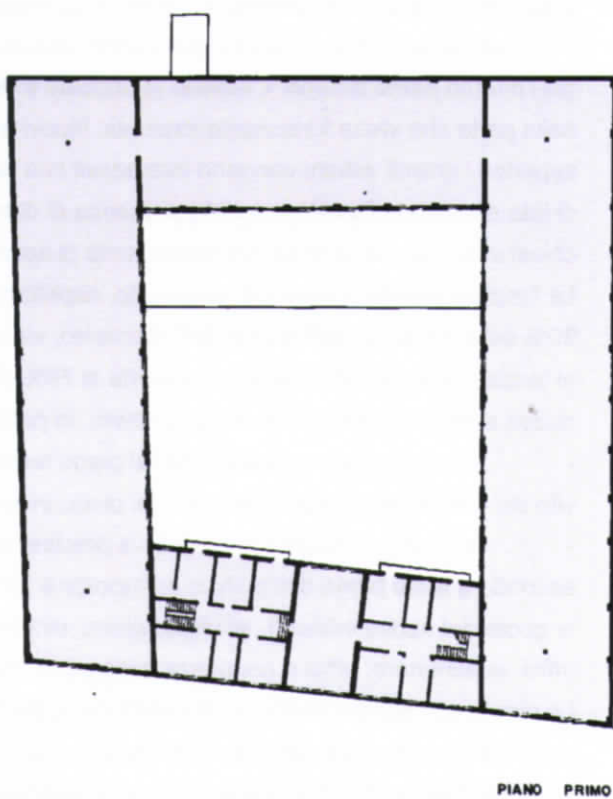
Prima di passare ad illustrare il progetto conviene soffermarsi sul nuovo Piano Strutturale del Comune di Prato, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.19 del 21 marzo 2013.

Non si rilevano conflitti in riferimento alle salvaguardie del nuovo Piano Strutturale, le quali pongono attenzione solo ed esclusivamente per gli interventi non agricoli da realizzarsi all'interno delle aree con funzione esclusivamente agricola.

Per quanto riguarda invece le invarianti strutturali del nuovo PS, si fa presente che la Ex fabbrica Sanesi è presente nella Tav. Es3a Invarianti Strutturali, come "Complessi produttivi di valore tipologico". All'art. 14 della disciplina di piano si stabiliscono i seguenti assunti: "...i complessi produttivi di valore tipologico presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici riconducibili alla tradizione industriale pratese"; e si elencano gli elementi di invarianza, che nella fattispecie sono: "i principali caratteri morfo-tipologici di inserimento nel tessuto edilizio; gli elementi decorativi artistici e architettonici; i materiali e le tecniche costruttive relativi alle soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica e/o storica; gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti dei fabbricati



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

con il tessuto edilizio in cui sono inseriti; l'impianto seriale". Per quanto riguarda infine la proposta normativa e gestionale, il nuovo PS prevede: "interventi mirati al recupero fino alla ristrutturazione urbanistica per adattare i complessi alle destinazioni d'uso previste, pur nel rispetto degli elementi tipologici di pregio. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela".

In considerazione di ciò si ritiene che le indicazioni normative del nuovo PS siano compatibili con quanto previsto per l'immobile dal RU vigente, il quale RU come ben sappiamo contiene senz'altro elementi più stringenti prevedendo il risanamento conservativo per l'edificio di maggiore pregio.

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Prato inserisce il complesso immobiliare nel Sistema L2 "I luoghi centrali alla scala urbana", indicando funzioni da collocare nel complesso immobiliare, appunto afferenti ai luoghi centrali nella misura minima del 70% del volume, quali Terziario e Servizi ed un massimo del 30% del volume a Residenza. I tipi d'intervento previsti per il complesso immobiliare sono "rc-b" risanamento conservativo, per l'edificio a forma quadrangolare prima descritto e "ri" ristrutturazione edilizia per le altre parti.

Il progetto proposto rispetta nelle quantità e nelle funzioni ciò che il Regolamento Urbanistico prescrive, avanza invece nei confronti degli interventi edilizi indicati alcune innovazioni, dovute non tanto ad esigenze di carattere immobiliare ma di ordine progettuale al fine di ottenere un aspetto "finito" dell'edificio a forma quadrangolare e una maggiore integrazione tra questo e il nuovo edificio che viene proposto. Il progetto infatti si muove verso la demolizione dei due corpi di fabbrica ortogonali a via Ferrucci e propone di costruire un nuovo edificio allineato ed in prolungamento al lato dell'edificio a quadrilatero, parallelo e prospiciente a via Masaccio.

Di fatto questo lato dell'edificio a quadrilatero viene denunciato in maniera tangibile, scoprendo la facciata cieca e proponendo per essa il prospetto uguale a quello su via Ferrucci. Allo stesso tempo l'antico edificio viene fortemente integrato con la parte nuova, attraverso il linguaggio proposto per il prospetto del nuovo edificio, i materiali ed i colori. L'integrazione tra i due corpi di fabbrica viene anche ottenuta facendo trasparire alcuni elementi del nuovo edificio nella zona d'angolo tra via Ferrucci e via Masaccio, dove attualmente questo presenta un manufatto che si innalza di alcuni piani. Questo elemento viene rinnovato e denunciato con forza nel prospetto che scende a terra in quel punto. La restante parte dell'edificio a quadrilatero pur mantenendo le proprie caratteristiche materiche e costruttive, viene completamente rivisitata, soprattutto facendo giocare un ruolo nuovo alla corte interna che viene completamente integrata con l'intero piano terreno destinato a commercio, proponendo uno spazio pubblico che assieme alle altre parti pedonali poste al di sotto anche dell'edificio nuovo, compongono un continuum pedonale, rendendo fruibile al passeggio l'interno piano terreno. L'edificio sottoposto a risanamento conservativo mantiene la sua forma esteriore, anche nella parte che viene fortemente innovata. Nuovi materiali marcano comunque le innovazioni architettoniche. Ai piani superiori i grandi volumi vengono intersecati con dei soppalchi che consentono l'illuminazione degli ambienti dall'alto e di lato risolvendo il problema della presenza di due pareti cieche che confinano con la proprietà PAM. Ambienti centrali chiusi assolvono la criticità del reperimento di spazi destinati a servizi, per le funzioni che sia andranno ad insediare. Le funzioni inserite, come già accennato, rispettano il mix funzionale previsto dal RU. La residenza che si attesta al 30% della capacità edificatoria dell'intervento, viene posta agli ultimi piani del nuovo edificio, le altre funzioni afferenti al terziario e ai servizi rimangono ascritte al 70% del dimensionamento del progetto e sono poste al primo piano del nuovo edificio e nell'edificio a quadrilatero. In particolare:

- il commerciale e viene posto al piano terreno dell'edificio a quadrilatero, collegato dagli spazi pedonali e servito dai parcheggi di relazione posti nel piano interrato;
- le funzioni afferenti al terziario e precisamente gli uffici, gli atelier e le residenze universitarie sono poste al secondo e terzo piano dell'edificio sottoposto a "rc" (il secondo piano non esiste tenendo in conto per la descrizione le quote del nuovo edificio), all'ultimo piano, piccola porzione della pianta intera dell'edificio vengono sistemati ancora uffici, quadrilatero, uffici e residenza nella parte più alta caratterizzano il nuovo edificio.

Le piante e le sezioni illustrano la soluzione individuata per l'edificio a quadrilatero che offre i volumi necessari per organizzare nella parte alta, gli spazi su due piani dove, la particolarità delle facciate cieche, consente un'articolazione spaziale degli ambienti illuminati da grandi aperture di lato che ricevono la luce dalle grandi aperture poste sulla copertura. Come già accennato le parti più interne o meno luminose dell'edificio funzionano da distribuzione interna agli alloggi e alle residenze universitarie, o da servizi e spazi per archivio e magazzino.



Si accennava all'inizio di questa relazione che le urbanizzazioni proposte tendono a proporre un assetto tale da adeguarsi con modifiche minimali alla configurazione complessiva che avrà il luogo, ipotizzando anche la trasformazione della restante parte del complesso industriale. Non solo, ciò che proponiamo tiene anche conto della piccola porzione dell'immobile ubicata su via Masaccio, non più di proprietà Sanesi, sulla quale vi è un permesso di costruire rilasciato. Ebbene la presente proposta nell'elaborato "ipotesi di soluzione finale" propone l'ipotesi complessiva e futura dell'assetto definitivo che assumeranno le opere urbanizzative una volta terminato il processo di riconversione totale del complesso Sanesi.

Le opere di urbanizzazione che vengono proposte rispettano il seguente assetto. Viene proposta la creazione di una nuova strada corredata di parcheggi sui lati e verde che si stacca a novanta gradi da via Ferrucci e perimetra il nuovo edificio, riallacciandosi a via Masaccio. In questa fase la strada ha una rotonda di rigiro che consente l'inversione ad U e quindi l'uscita, sempre su via Ferrucci, dallo stesso punto di entrata. Dalla rotonda è possibile accedere ad un altro parcheggio che perimetra il confine sud dell'intervento; dal termine di questo parcheggio un percorso pedonale e ciclabile collega il nuovo insediamento in prossimità della chiesa ubicata su via Papa Giovanni XXIII.

Come dicevamo l'allegato A "ipotesi di soluzione finale" (pag. 38-39) riporta un'ipotetica soluzione comprensiva delle trasformazioni future riferite alla restante parte della fabbrica Sanesi e quelle già munite di titolo edilizio, non più fa-

centi parte della proprietà Sanesi, ed all'attualità non ancora attuate.

La soluzione finale, quella che ipotizza la completa riconversione della fabbrica Sanesi, prevede il raddoppio della strada di accesso con uno spartitraffico costituito dai parcheggi che la soluzione di partenza vede a confine con la restante proprietà Sanesi non aderente a questa proposta. La strada doppia ha su entrambi i lati due file di parcheggi a pettine. La rotonda di rigiro è molto più ampia, e si adatta ovviamente alle dimensioni della strada. Dalla rotonda è possibile accedere su via Masaccio attraversando la proprietà Sanesi non aderente in questa fase e attraversando le aree pubbliche in cessione dell'intervento diretto già rilasciato sulla parte terminale della fabbrica non più di proprietà Sanesi.

Un percorso pedonale e ciclabile viene ubicato tra la parte della Sanesi non aderente alla presente proposta e l'intervento con titolo diretto a confine con via Masaccio. Il percorso pedonale collega via Ferrucci con la piazza della chiesa su via Papa Giovanni XXIII.

**Standard.** Il conteggio degli standard rispetta quanto il RU prescrive ed attinge ad una quota, pari a circa il 40% di monetizzazione. Sono state considerate aree a standard i seguenti spazi:

1. corte interna dell'edificio a quadrilatero (mq 1.154,26);
2. strada di penetrazione posta a novanta con via Ferrucci (mq 1.800,00);
3. percorso pedonale e ciclabile verso la piazza della chiesa (308,06 mq).

**Sosta stanziale e sosta di relazione.** Gli spazi privati destinati alla sosta stanziale e di relazione sono ubicati interamente sistemati negli interrati e al piano terreno del nuovo edificio posto sulla nuova strada di accesso. Essi ammontano a:

1. sosta stanziale 1/10 del volume di nuova edificazione ossia mq 1.434,75;
2. sosta di relazione (1 mq di sup. vendita x 1 mq), pari a mq 1.126,76.

**Aree permeabili.** Il 25% delle superficie fondiaria complessiva, pari a mq 1.971,98 al fine del reperimento delle aree permeabili è organizzato in 3/5 semipermeabile (mq 1.183,18) e 2/5 permeabile (mq 788,79). Il progetto ne prevede quote inferiori a quelle richieste per un totale di mq 1.686,70, così organizzate:

1. aree permeabili di progetto mq 755,00;
2. aree semipermeabili di progetto mq 935,70.

Le seguenti tabelle danno conto del conteggio numerico del piano attuativo sia in termini di fattibilità che di rispondenza con le norme urbanistiche ed edilizie.

La tabella 1 esplicita la rispondenza della consistenza del Piano Attuativo con l'art. 23 del RU.

PIANO DI RECUPERO "EX FABBRICA F.LLI SANESI"		
Edificio "Rc" (Risanamento conservativo)		
PARAMETRI URBANISTICI	Stato Attuale	Stato di Progetto
Destinazione d'uso	industriale/ artigianale	Commercio, uffici, atelier, residenze universitarie
Superficie Fondiaria Sf (mq)	3.545,94	3.545,94
Superficie S (mq)	5.116,16	5.424,43
Superficie S al netto dell'app. esistente (mq)	4.961,28	
Volume V (mc)	25.210,14	23.942,93
Superficie Coperta Sc (mq)	2.391,66	2.391,66






<b>Edificio "Ri" (Ristrutturazione)</b>				
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>Stato Attuale</b>		<b>Stato di Progetto</b>	
Destinazione d'uso	industriale/ artigianale		Residenza, uffici, parcheggio privato	
Superficie Fondiaria Sf (mq)	4.341,99			
Superficie S (mq)	5.926,38		3.901,01	
Volume V (mc)	31.735,76		14.347,58	
Superficie Coperta Sc (mq)	296319%		1.174,45	
<b>REALIZZABILITA'</b>				
	edificio "Rc"	edificio "Ri"	edificio "Rc"	edificio "Ri"
	realizzabile		di progetto	
RESIDENZIALE ≤ 30% SIp (mq)	1.488,38	1.280,09	0	2.837,10
TERZIARIO e SERVIZI ≥ 70% SIp (mq)	3.472,90	2.986,89	5.424,43	1.056,34
tot RESIDENZIALE (mq)	2.923,35 (compreso esistente)		2.837,10	
tot TERZIARIO e SERVIZI (mq)	6.459,79		6.480,77	
<b>TOTALE</b>	<b>9.383,14</b>		<b>9.317,87</b>	
<b>TOTALE</b>				
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>Stato Attuale</b>		<b>Stato di Progetto</b>	
Sf TOTALE (mq)	7.887,93		7.887,93	
V TOTALE (mc)	56.945,90		38290,51,56	
Indice Fondiario If (mc/mq)	7,22		4,85	
Sc TOTALE (mq)			3.566,11	
S TOTALE (mq)	11.042,54		9.317,87	
<b>SOSTA STANZIALE L.122/89 (1mq/10mc)</b>				
	parcheggi richiesti (mq)		parcheggi di progetto (mq)	
TOTALE V "Ri" mc 14.347,58	1.436,15		1.447,22	
<b>SOSTA di RELAZIONE art.32 R.U. - D.P.G.R. 15/r - T.U. Commercio (1mq/1mq sup. vendita)</b>				
	parcheggi richiesti (mq)		parcheggi di progetto (mq)	
TOT Sup. di Vendita mq 1.182,19	1.126,76		1.254,82	

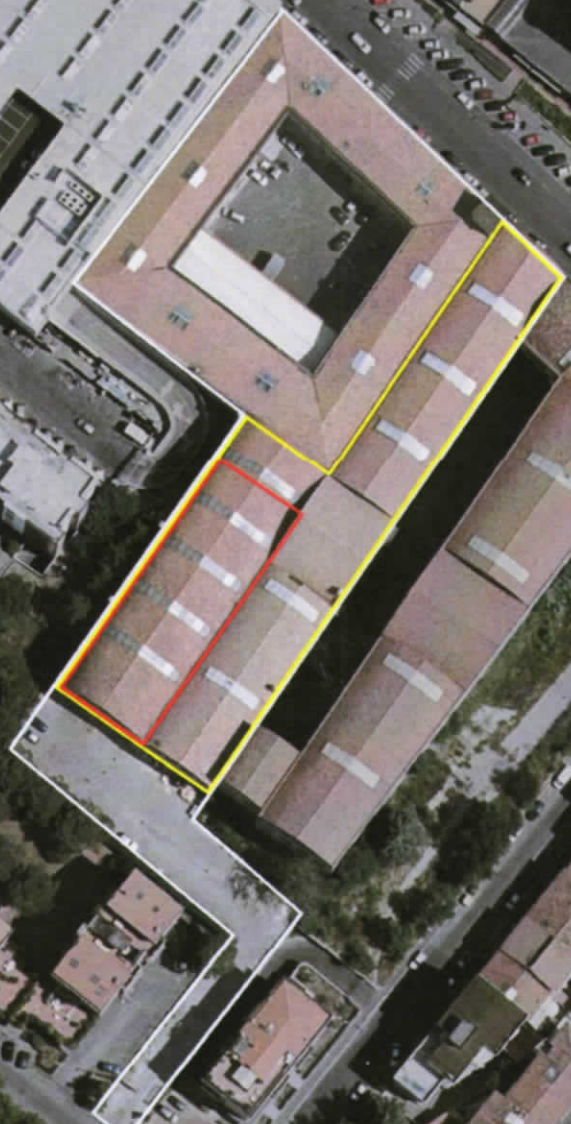
<b>STANDARDS PUBBLICI (strade, parch. Pubblici, spazi relazione) D.M. 1444/68 (80mq/100mq SIp di terziario/servizi - 18mq/100mc di residenziale)</b>		
	richiesti (mq)	progetto (mq)
TOT V residenziale mc 8.298,74	1.493,77	
TOT S terziario/servizi mq 6475,65	3.032,58	
totale	4.516,35	4.516,35
DA REALIZZARE (≥ 50%)	≥ 2258,17	2.524,52
DA MONETIZZARE (≤ 50%)	≤ 2258,17	1.191,83
<b>SUPERFICIE PERMEABILE L.R. 1/05 (S.p. 25% di Sf - 2/5 permeabili - 3/5 semipermeabili)</b>		
Sf 7.887,93 mq	richiesti (mq 1971,98)	progetto (mq)
≥ 2/5 permeabili	788,79	755
3/5 semipermeabili	1.183,18	935,70
<b>TOT Sp</b>	<b>1.971,98</b>	<b>1.686,70</b>

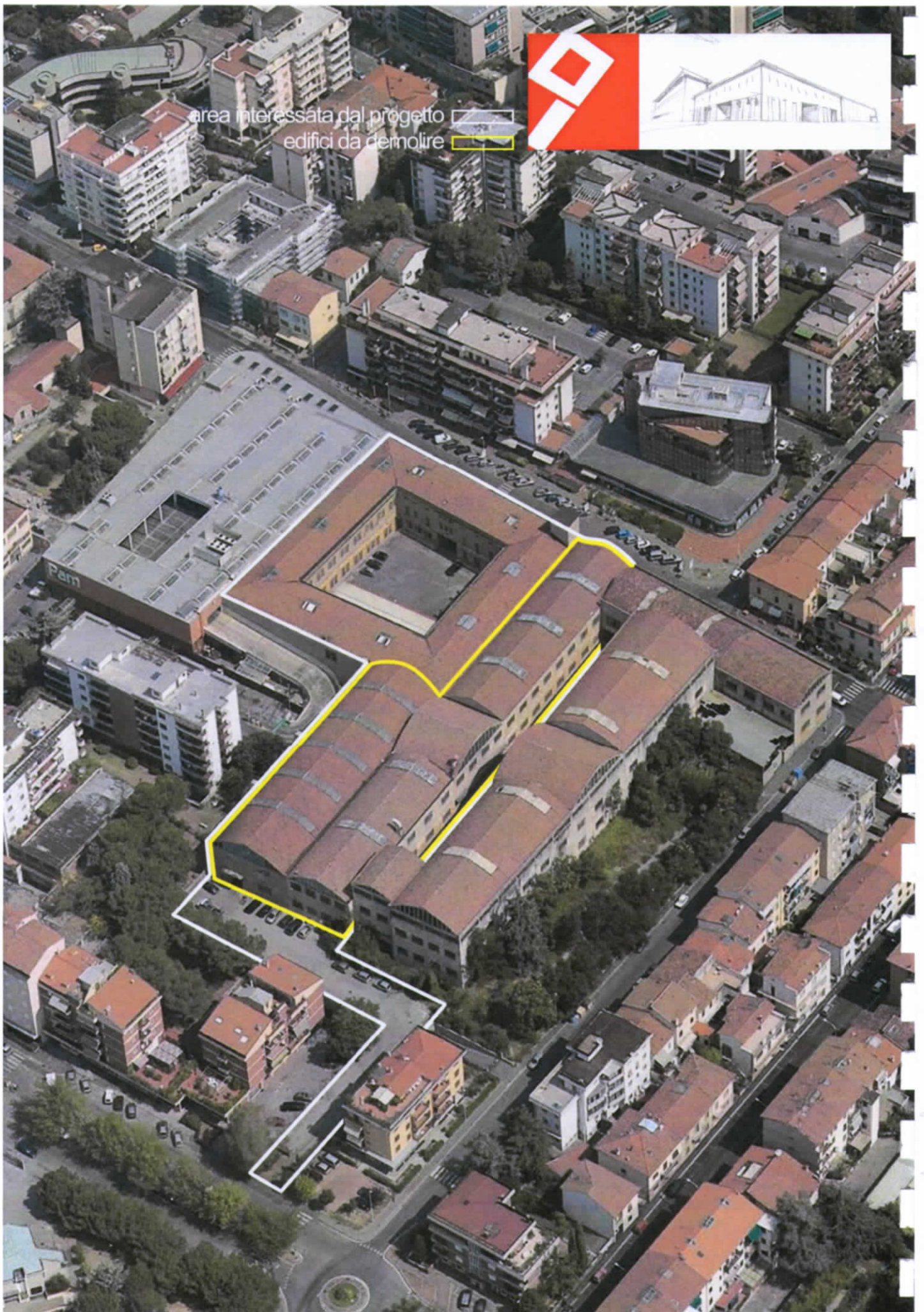


# LA FABBRICA, IL LUOGO

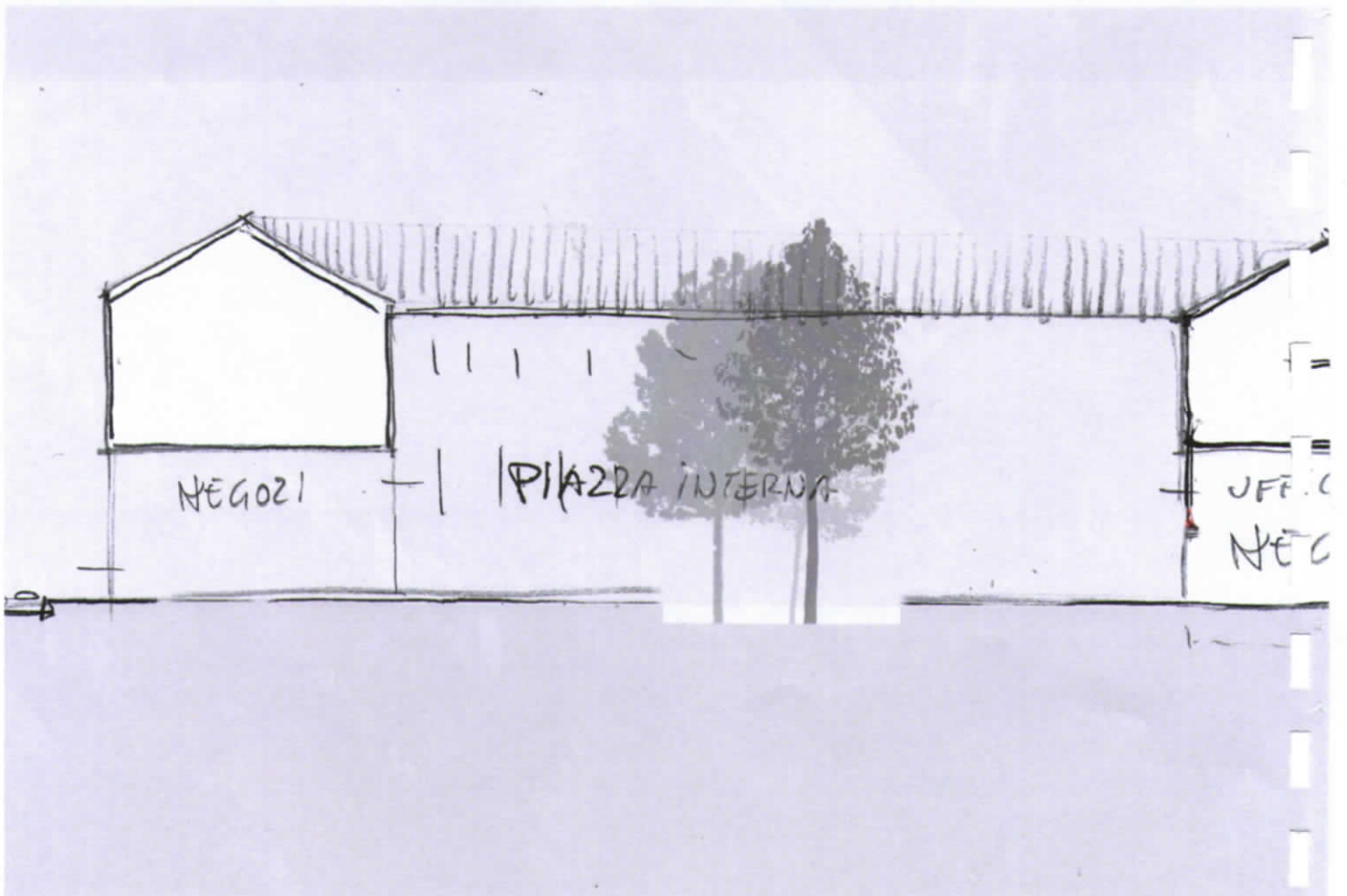
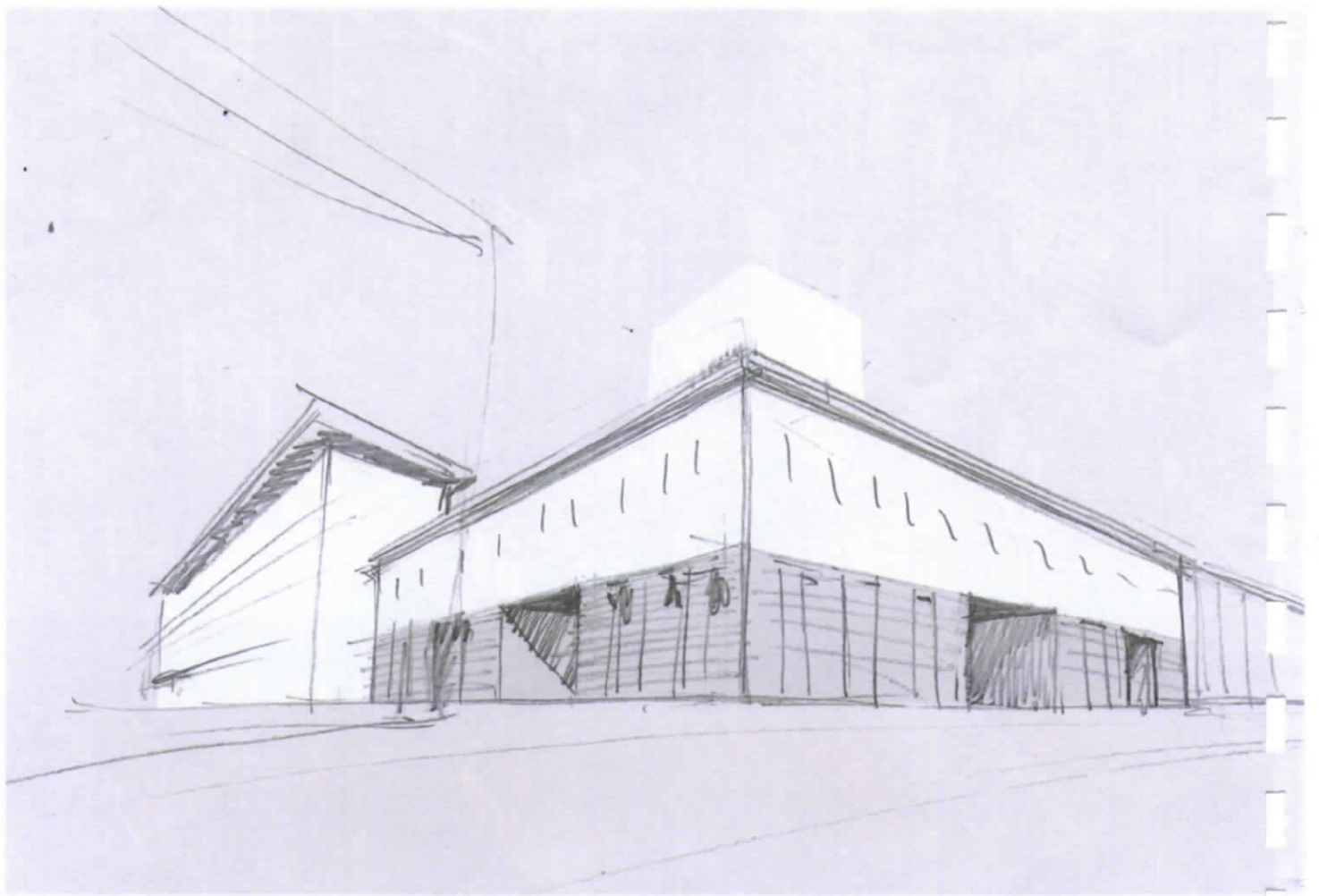


area interessata dal progetto   
edifici da demolire   
nuova costruzione 







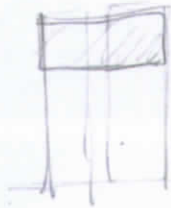
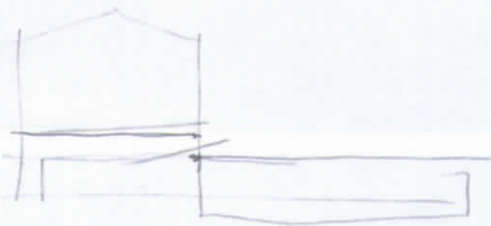
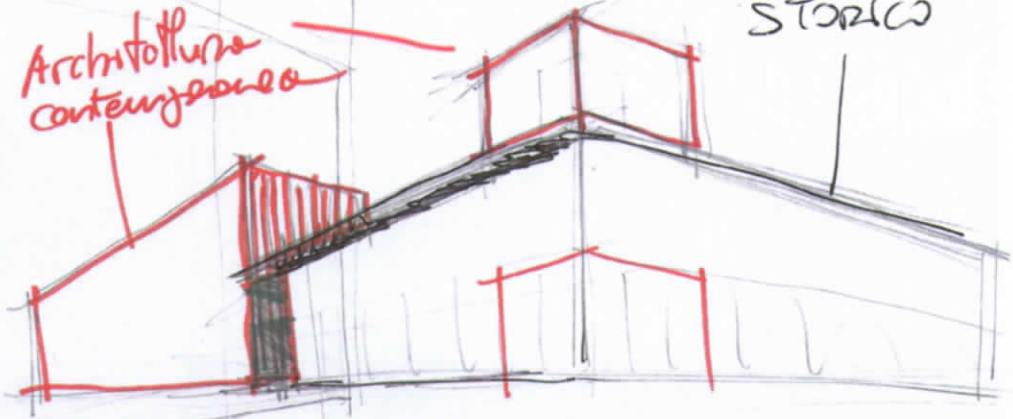


GENESI DEL PROGETTO

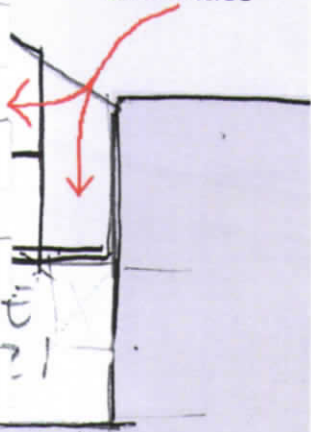


Architettura contemporanea

EDIFICIO STORICO

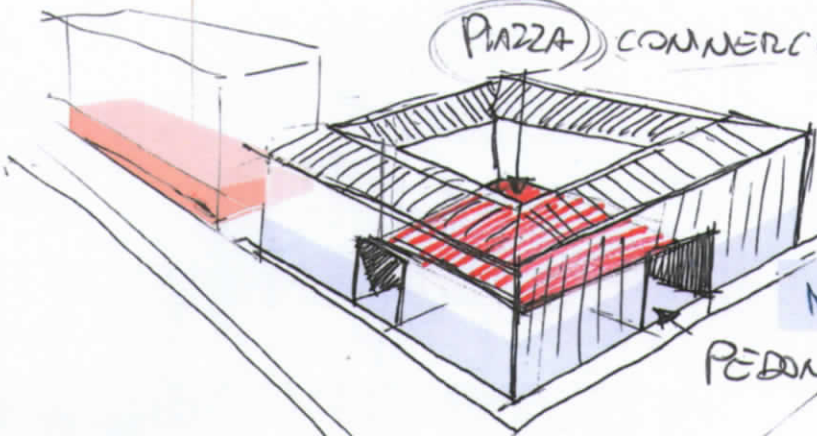


aria e luce



PARCHEGGIO

PIAZZA COMMERCIALE



NEGOZI

PEDONI









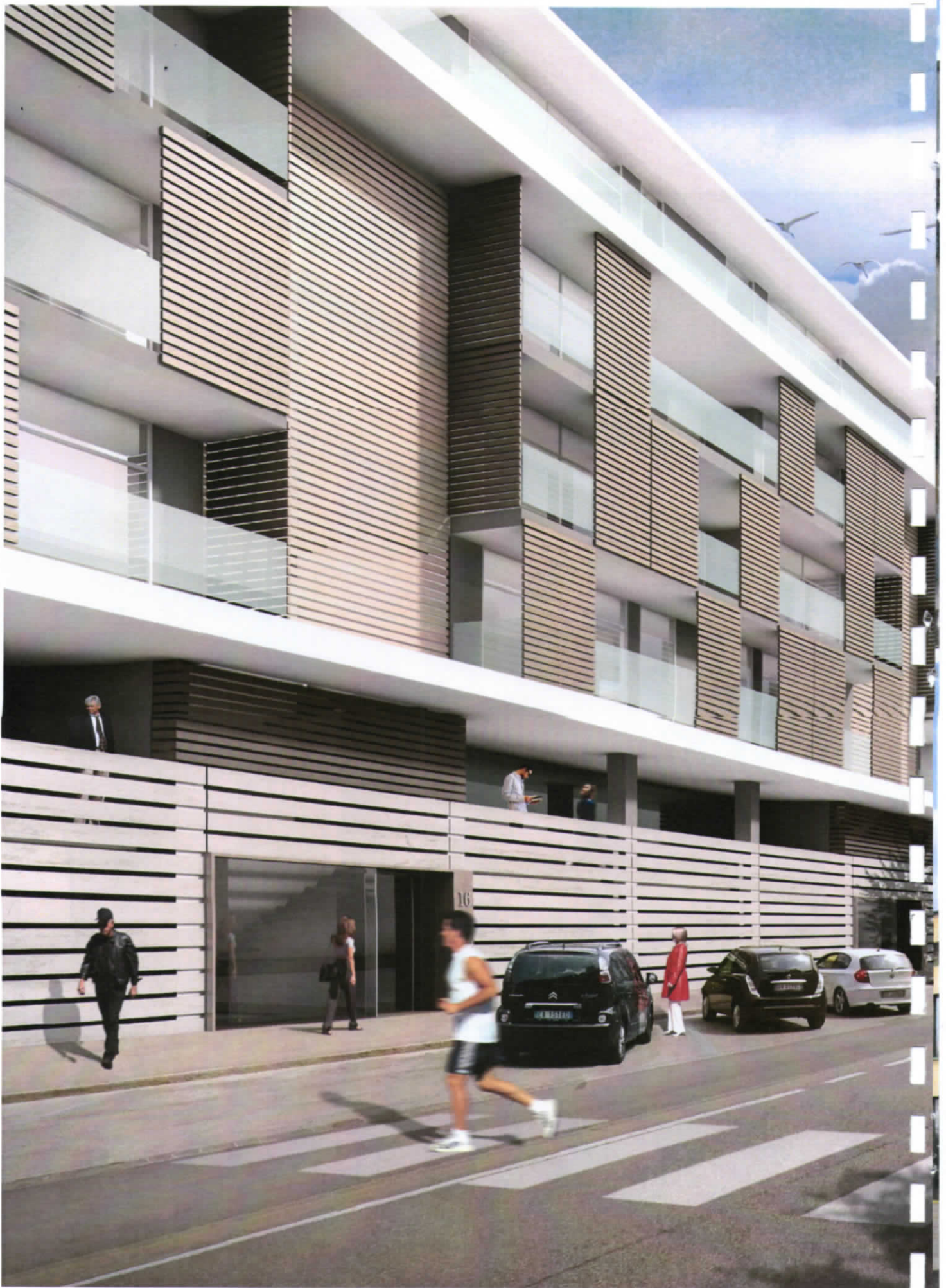








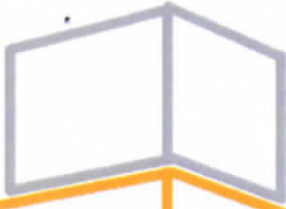










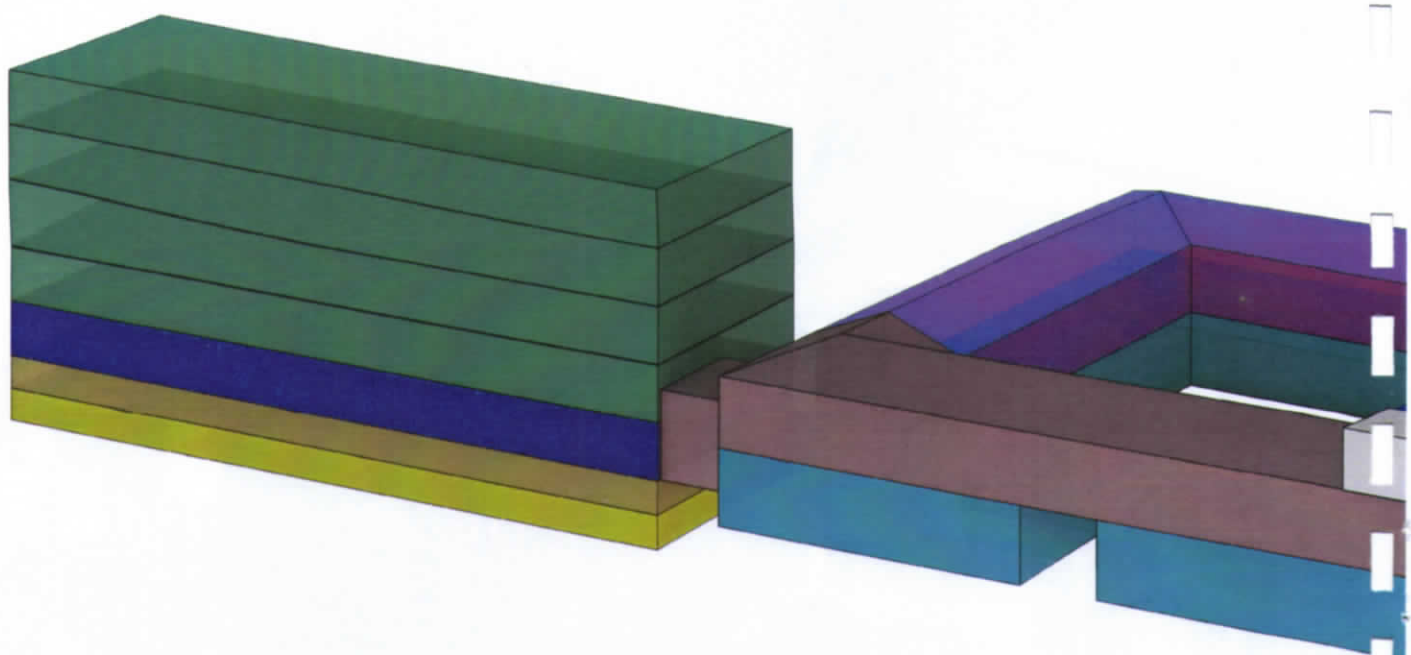
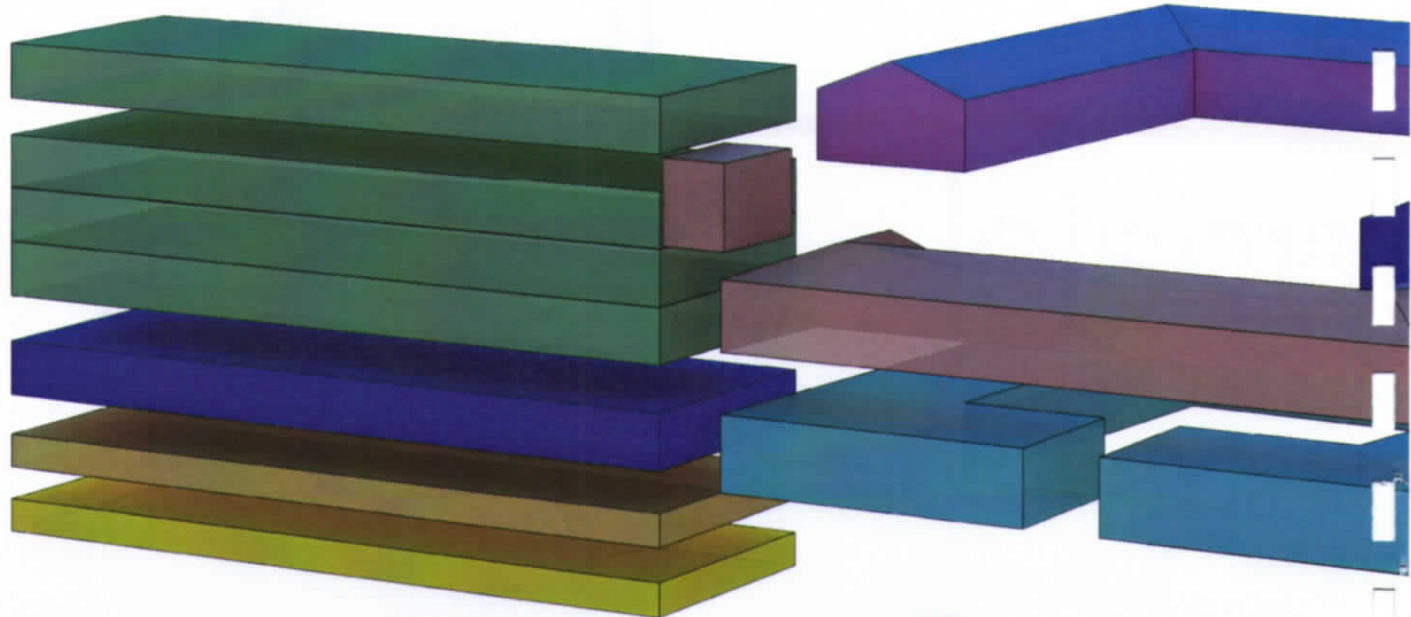


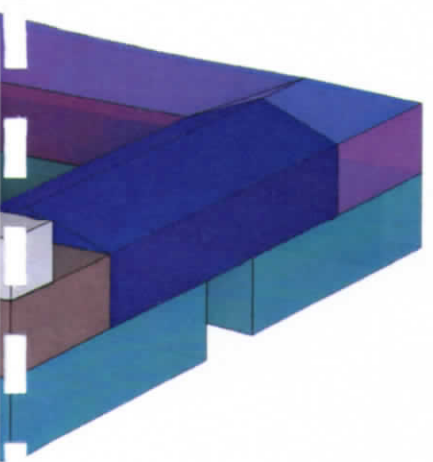
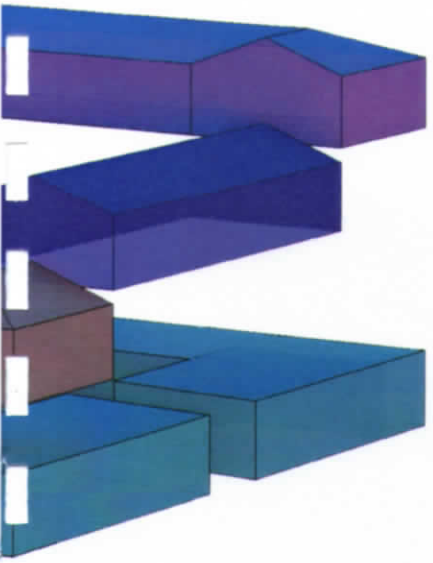
ia

terziario

merciale







-  residenza
-  terziario (atelier)
-  terziario (res. universitarie)
-  terziario (commerciale)
-  terziario (uffici)
-  parc. priv. ad uso pubblico
-  parcheggi privati





residenza



terziario (commerciale)



terziario (uffici)



terziario (atelier)



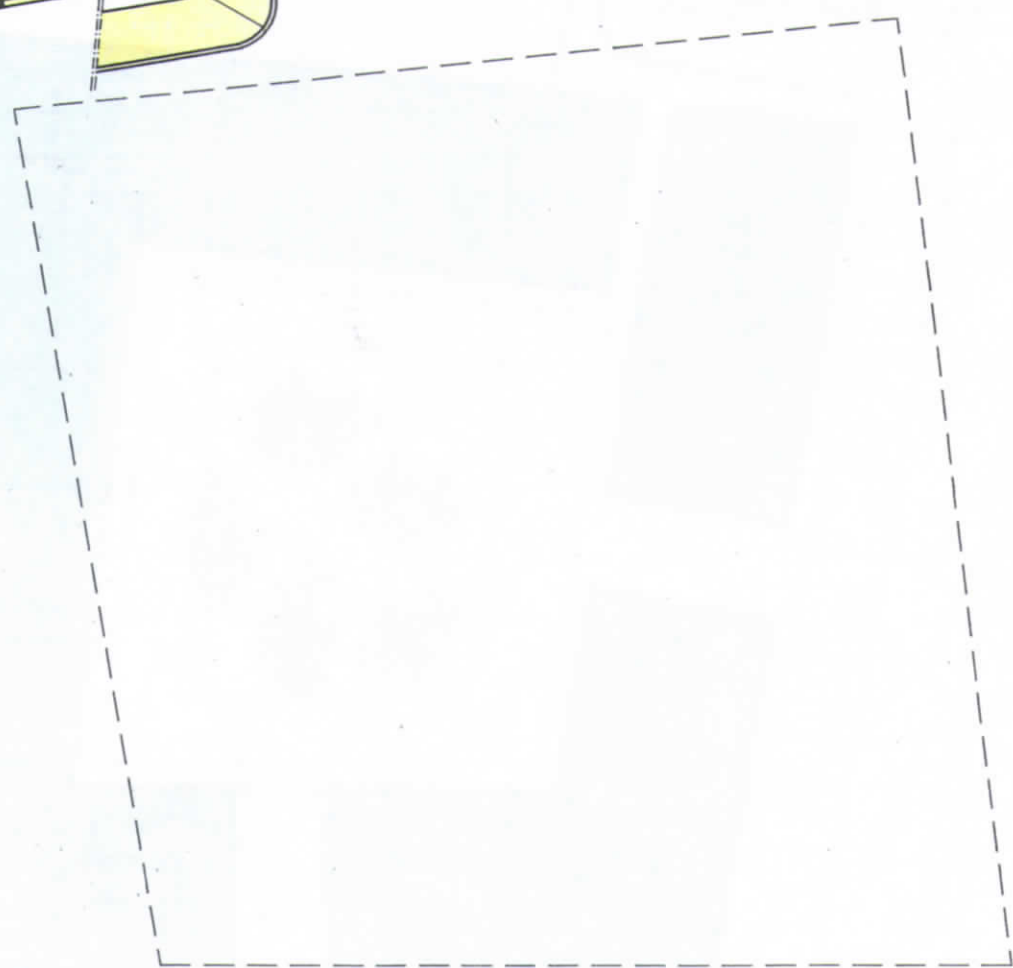
terziario (res. universitarie)

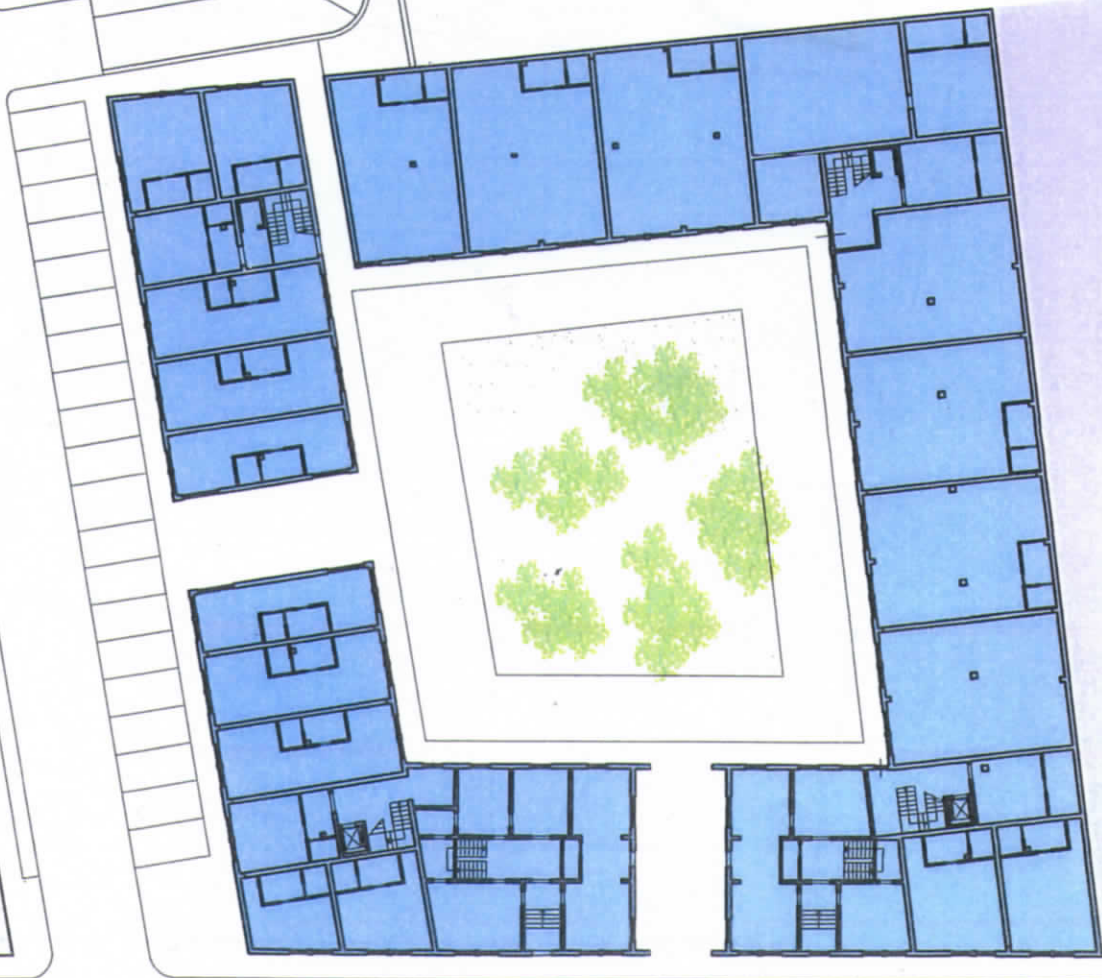
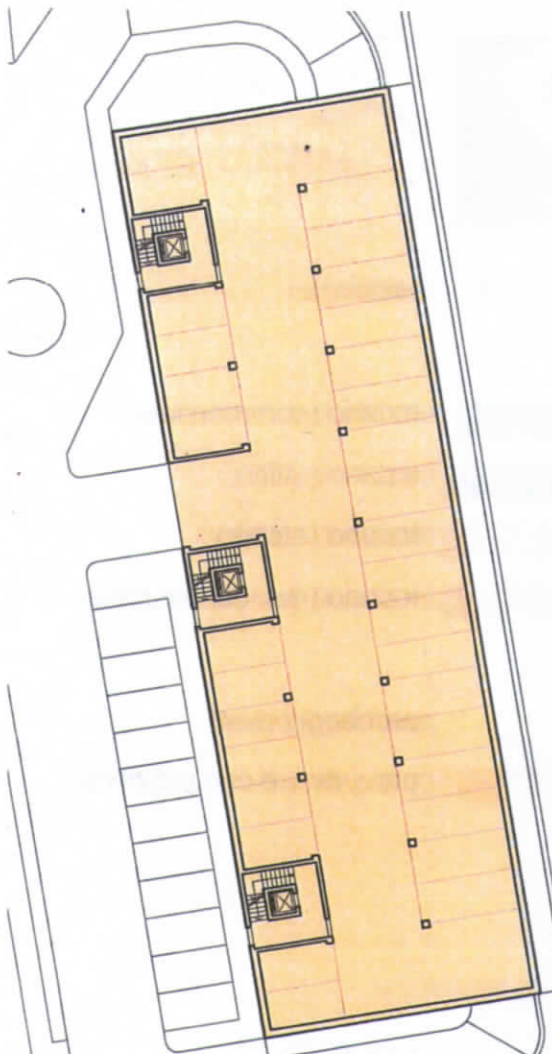


parcheggi privati



parc. priv. ad uso pubblico





pT





residenza



terziario (commerciale)



terziario (uffici)



terziario (atelier)



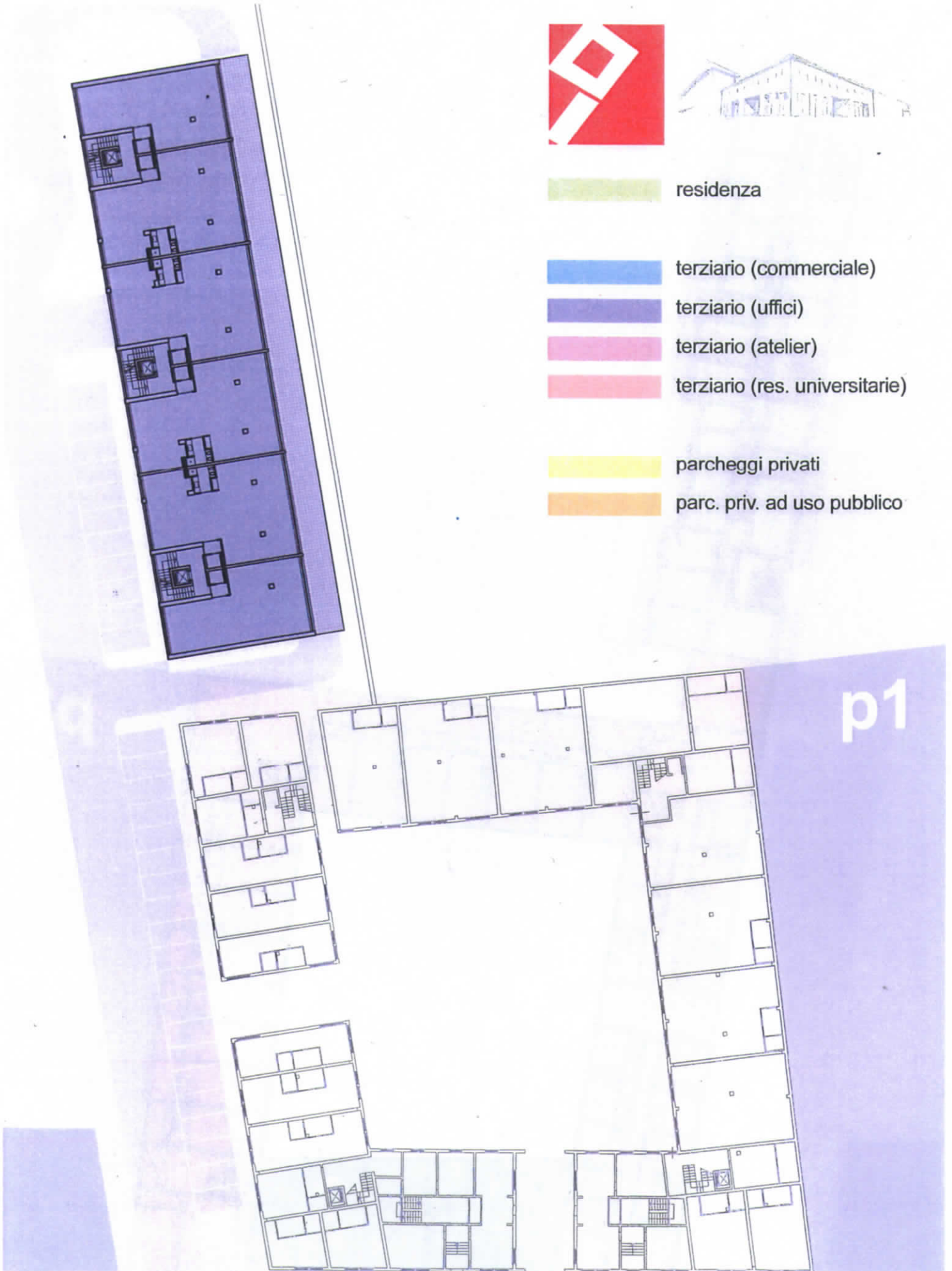
terziario (res. universitarie)

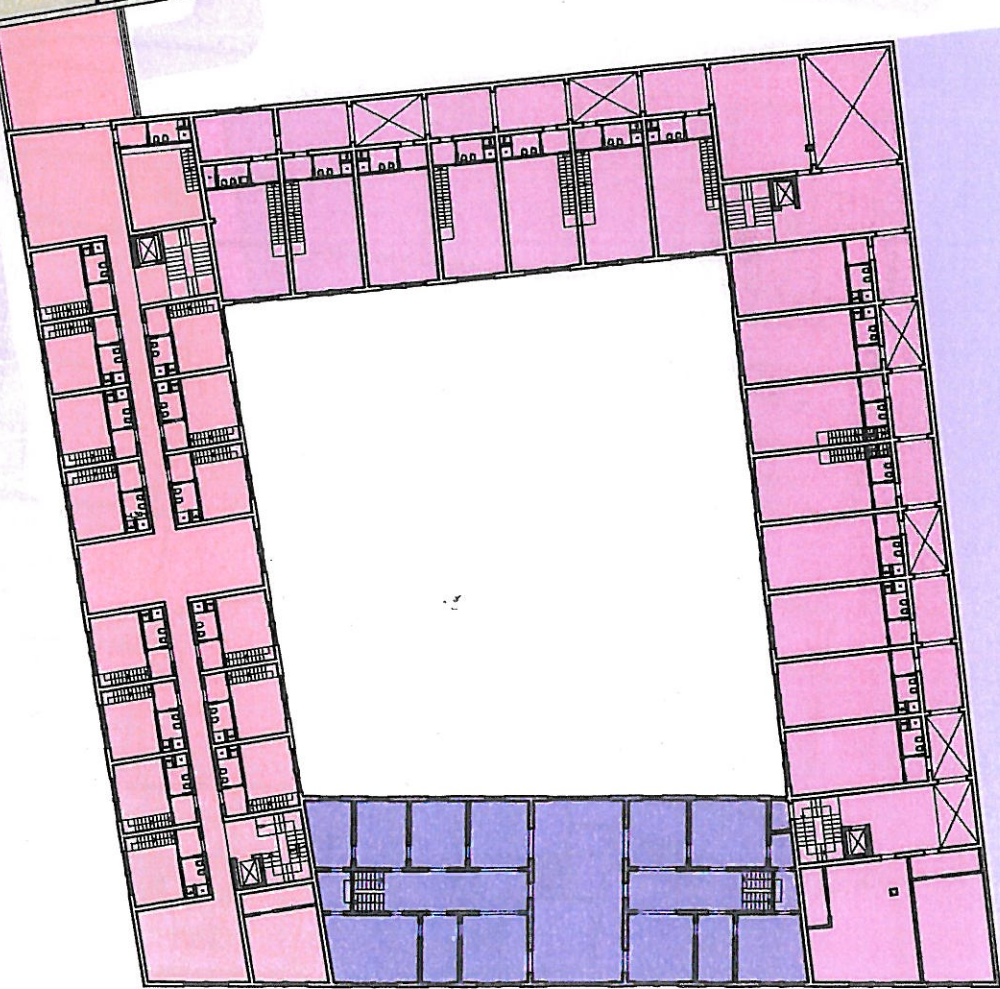
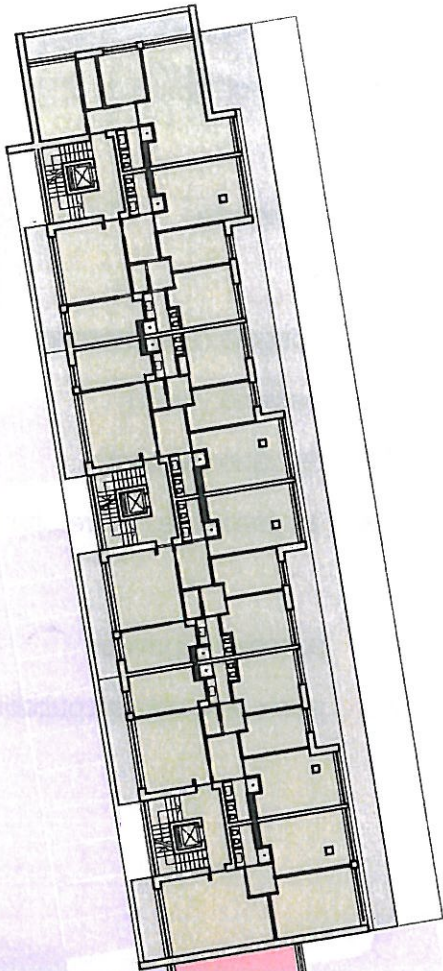


parcheggi privati



parc. priv. ad uso pubblico





p2

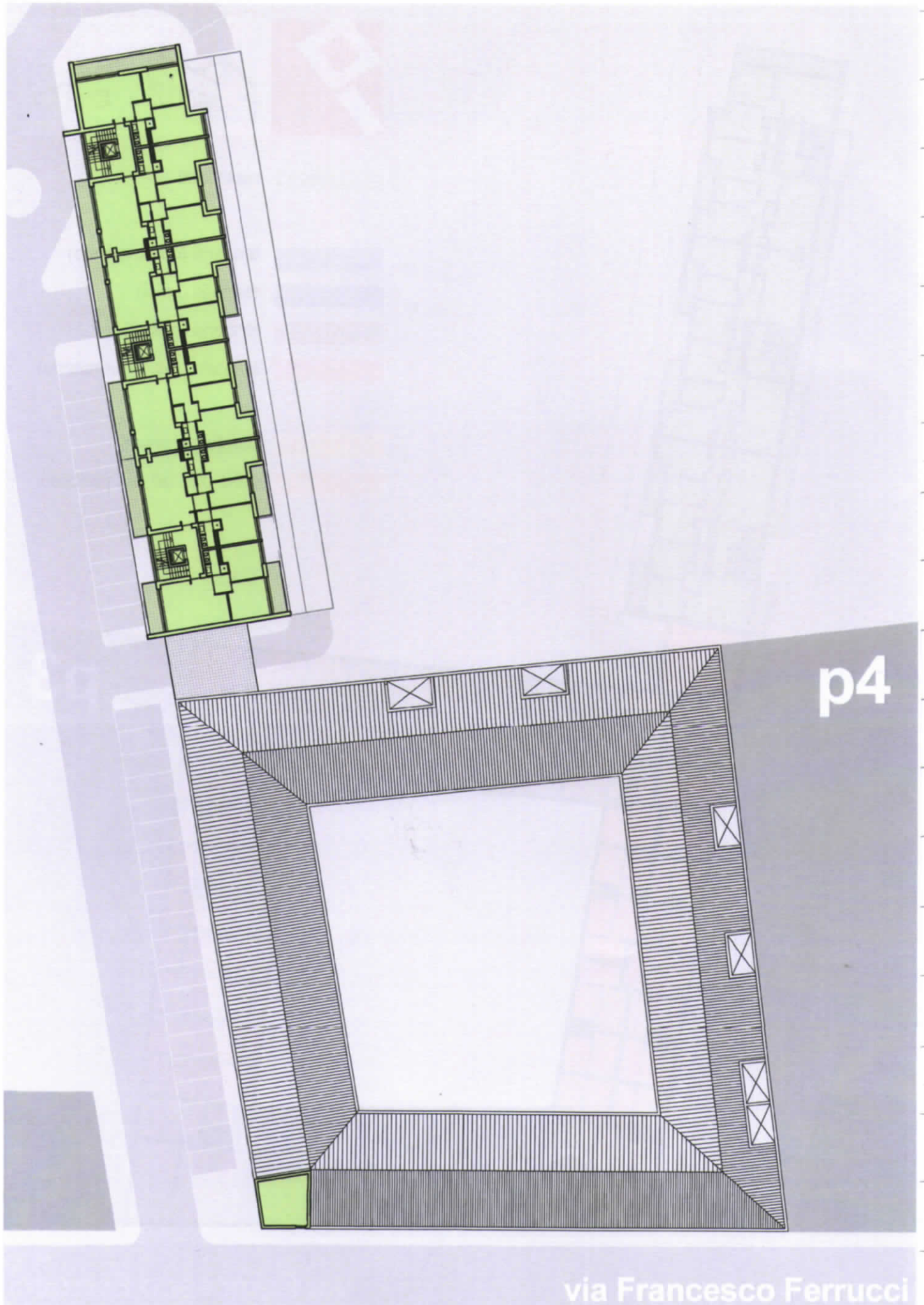


-  residenza
-  terziario (commerciale)
-  terziario (uffici)
-  terziario (atelier)
-  terziario (res. universitarie)
-  parcheggi privati
-  parc. priv. ad uso pubblico



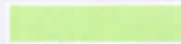
p3

via Francesco Ferrucci

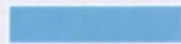


p4

via Francesco Ferrucci



residenza



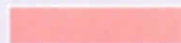
terziario (commerciale)



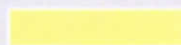
terziario (uffici)



terziario (atelier)



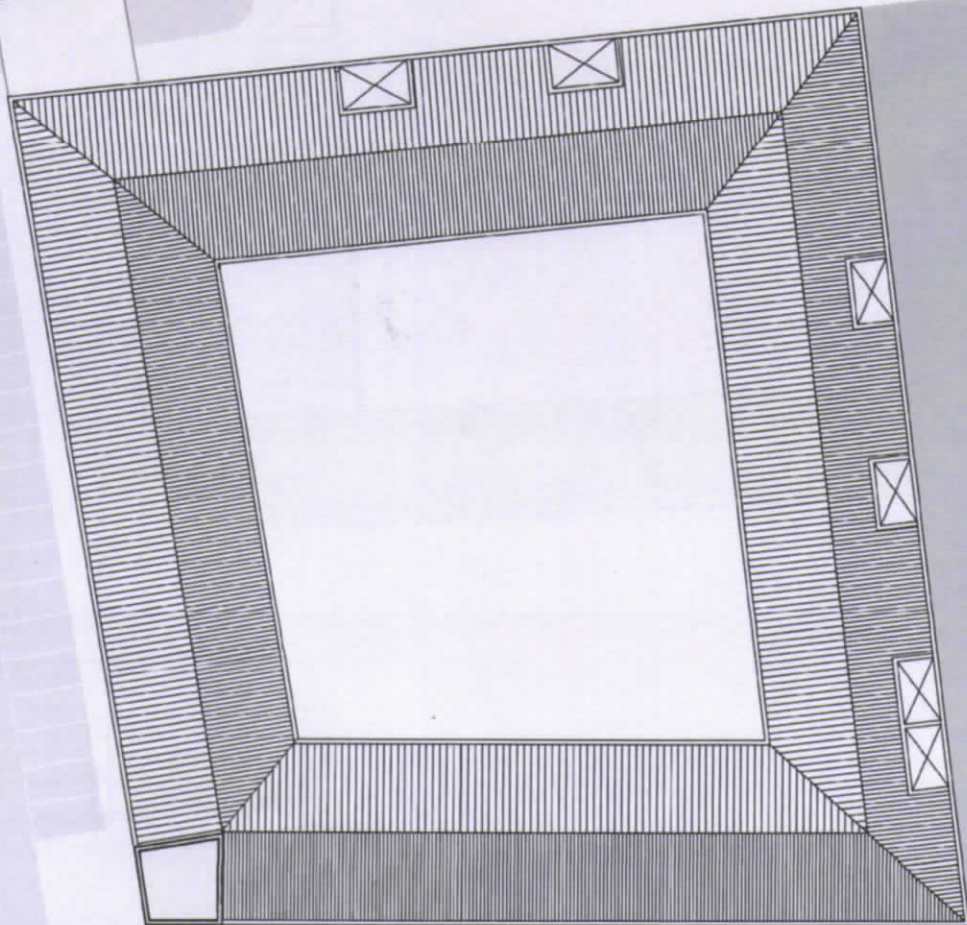
terziario (res. universitarie)



parcheggi privati



parc. priv. ad uso pubblico

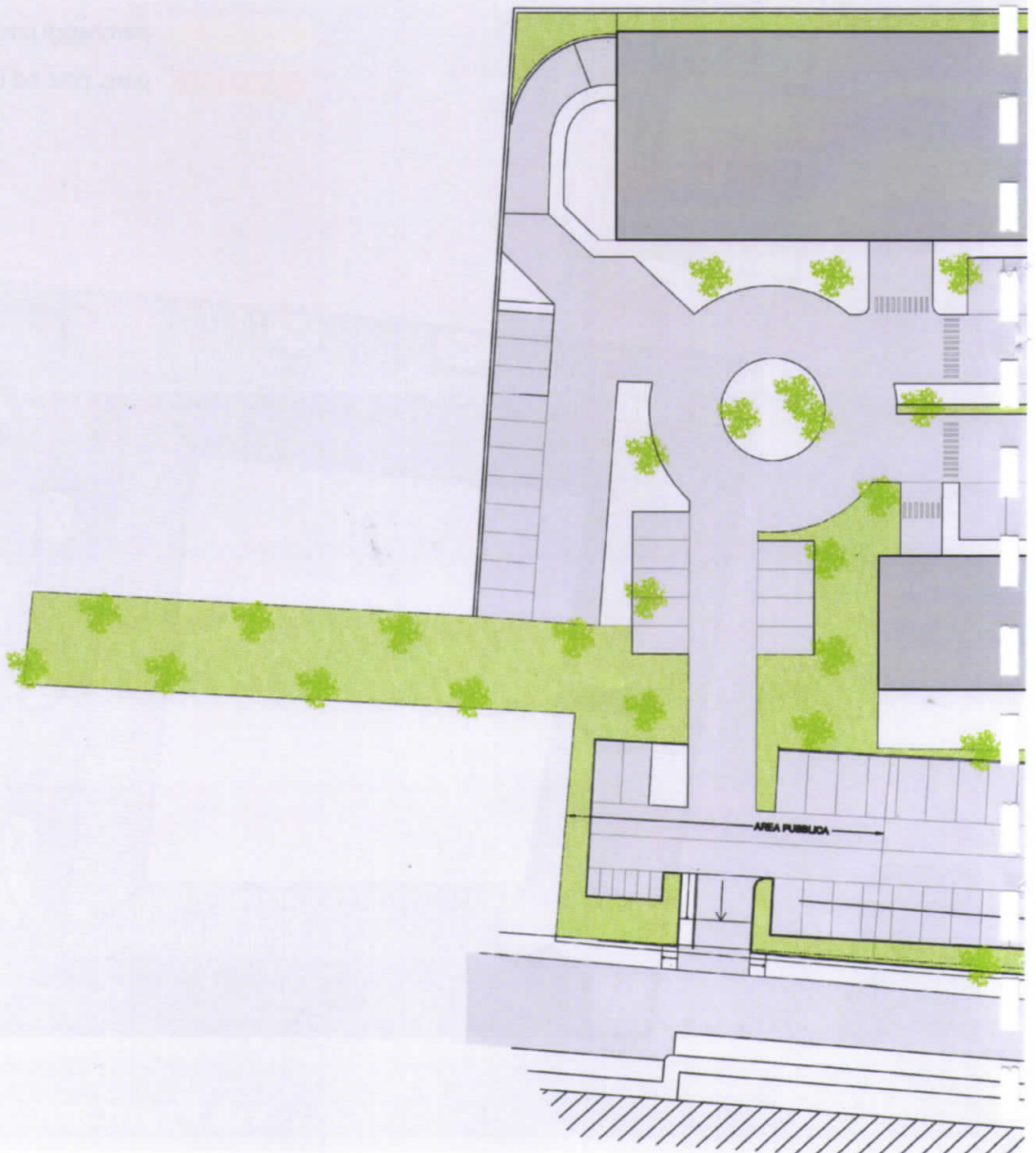


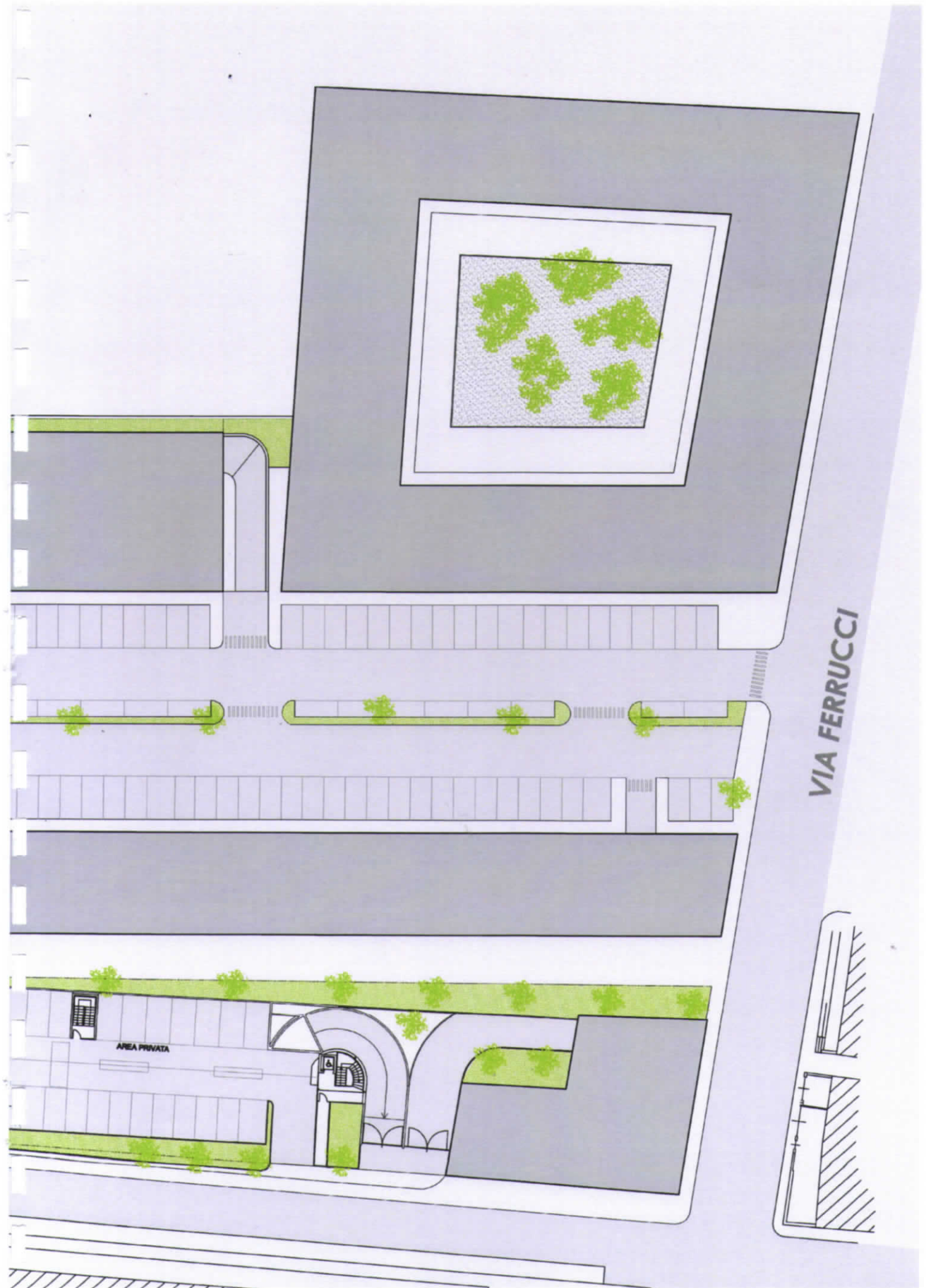
p5

via Francesco Ferrucci

## IPOTESI DI SOLUZIONE FINALE

*Ipotetica soluzione comprensiva delle trasformazioni future riferite alla restante parte della fabbrica Sanesi (nel caso venga attuato un intervento di demolizione e ricostruzione) e quelle già munite di titolo edilizio, non più facenti parte della proprietà Sanesi, ed all'attualità non ancora attuate.*





VIA FERRUCCI

AREA PRIVATA