

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA
LABORATORIO ARCHITETTURA E CITTA'

F.M. LORUSSO – F. ALBERTI – T. MATTEINI



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

STRATEGIE DI SVILUPPO DELLA CITTA' DI PRATO

LA PORTA SUD

Arch. Francesco Caporaso | Comune di Prato

4 Novembre 2019

PIANO PRATO
OPERATIVO

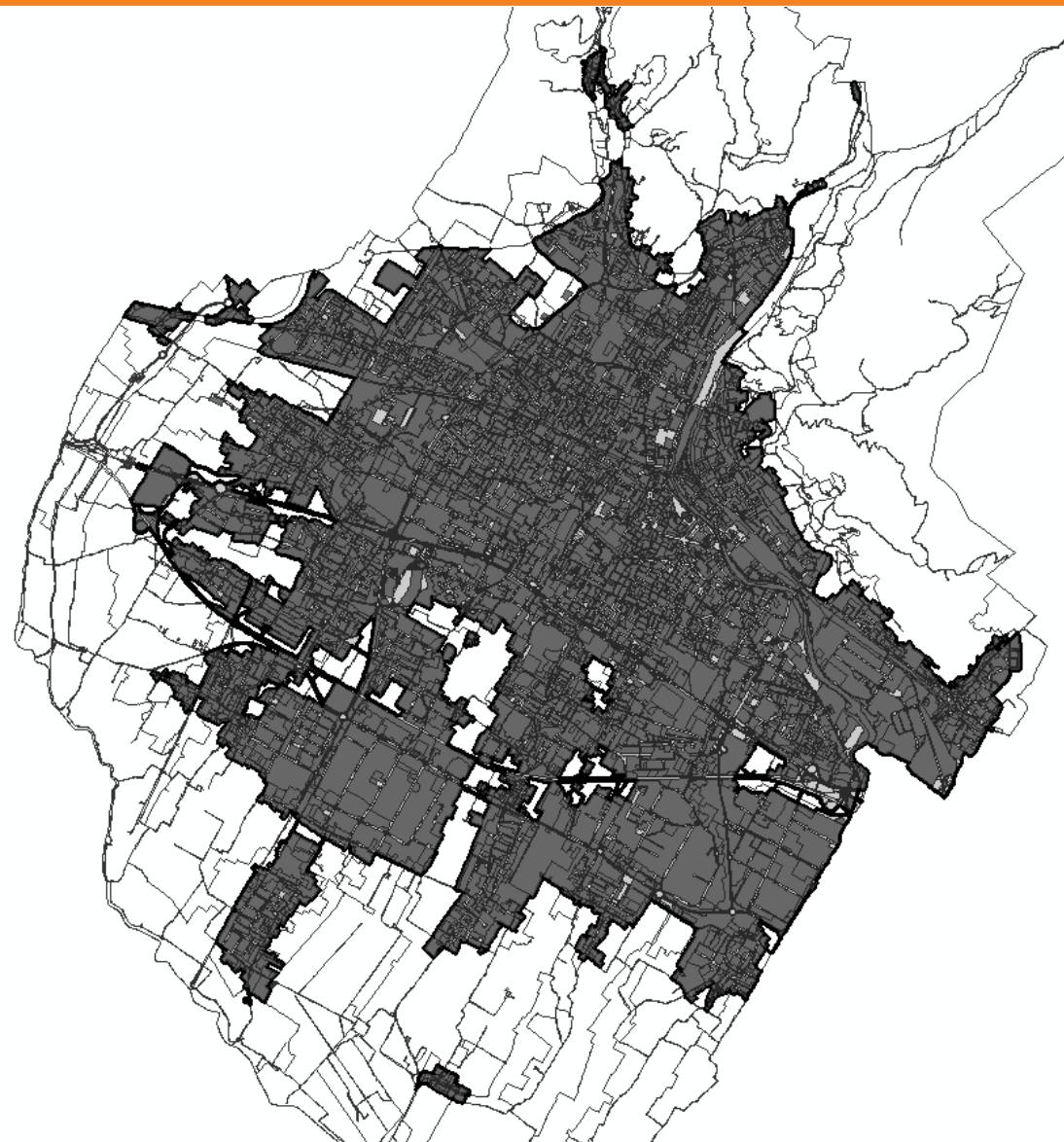


Territorio Urbanizzato* ai sensi dell'art. 224 della L. R. 65/2014



Territorio Rurale*

(* così come definiti nell'Avvio del Procedimento - DCC n. 86 del 01.12.2016)



PRATO/FABBRICA/NATURA

Sono presupposti fondamentali per le strategie di piano:

- la storia di Prato, città protoindustriale a vocazione tessile già nel Medioevo
- il rapporto tra ambiente e sviluppo urbano, .

Prato come città della “Manifattura del XXI secolo”

- I grandi contenitori industriali esistenti: una risorsa per l'area vasta
- Le aree strategiche urbane: il riuso del tessuto edilizio produttivo esistente,
in funzione dei comparti economici strategici ed innovativi
Comparto tessile moda, fashion design
Comparto IT & ICT
Settore design, audiovisivo, arti visive e dello spettacolo
Comparto agroalimentare e alimentare
- I macrolotti come comparti industriali green

Il riuso: Prato come città paradigma dell'economia circolare e delle pratiche urbane e territoriali di re-cycling_

- Il riuso
- La rigenerazione urbana
- La perequazione



I “GRANDI PROGETTI” E LE AREE STRATEGICHE

- La Declassata
- Il Centro Antico
- Il “Progetto Mura”
- L’area del Vecchio Ospedale Misericordia e Dolce ed il “compound” urbano: una nuova porta del Centro Storico a Sud
- Dal Fabbricone alla stazione del Serraglio: l’espansione del centro storico verso Nord e la connessione con il Parco Fluviale del Bisenzio
- Il Macrolotto 0: un distretto creativo di area vasta
- Il Parco Fluviale del Bisenzio: un asse ambientale, che tesse nuove relazioni urbane e collega la città all’area vasta
- Le Cascine di Tavola



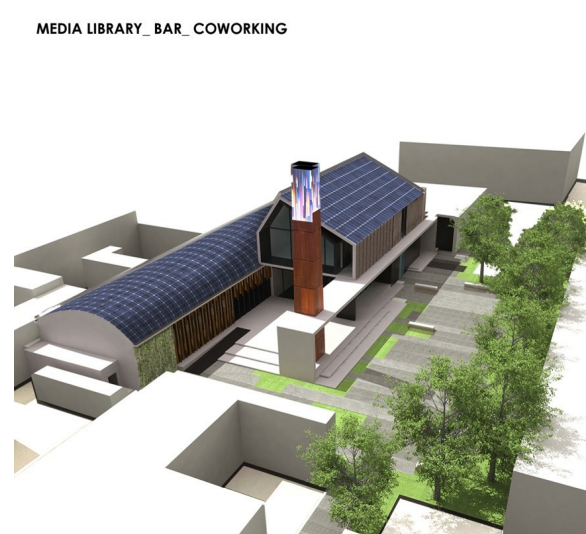
I "GRANDI PROGETTI" E LE AREE STRATEGICHE



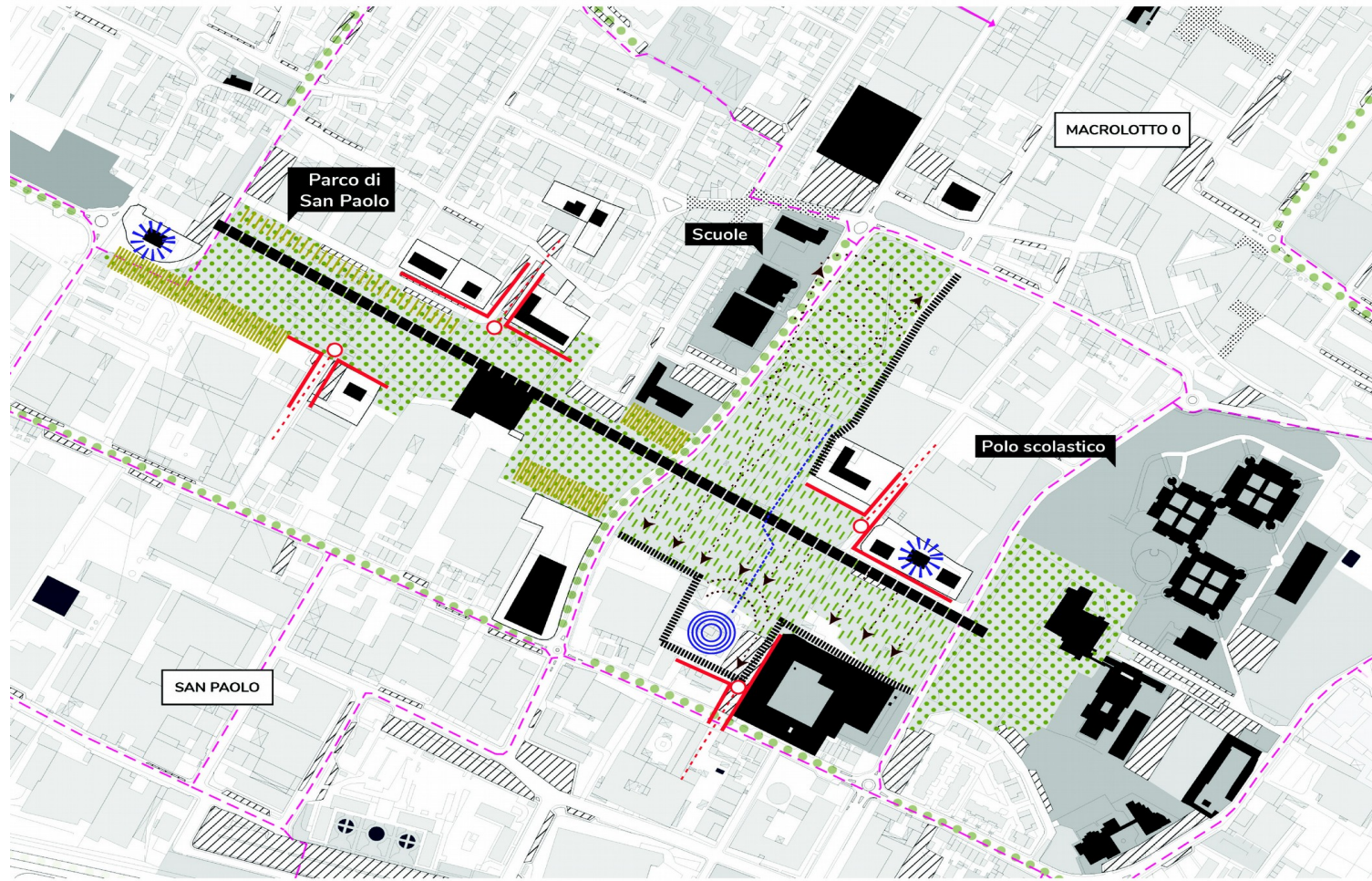
PRATO, Macroloft Zero
COMUNE DI PRATO - POR FESR 2014 - 2020
PROGETTO DI INNOVAZIONE URBANA (P.I.U.)









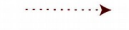





MEDIA LIBRARY - BAR - COWORKING

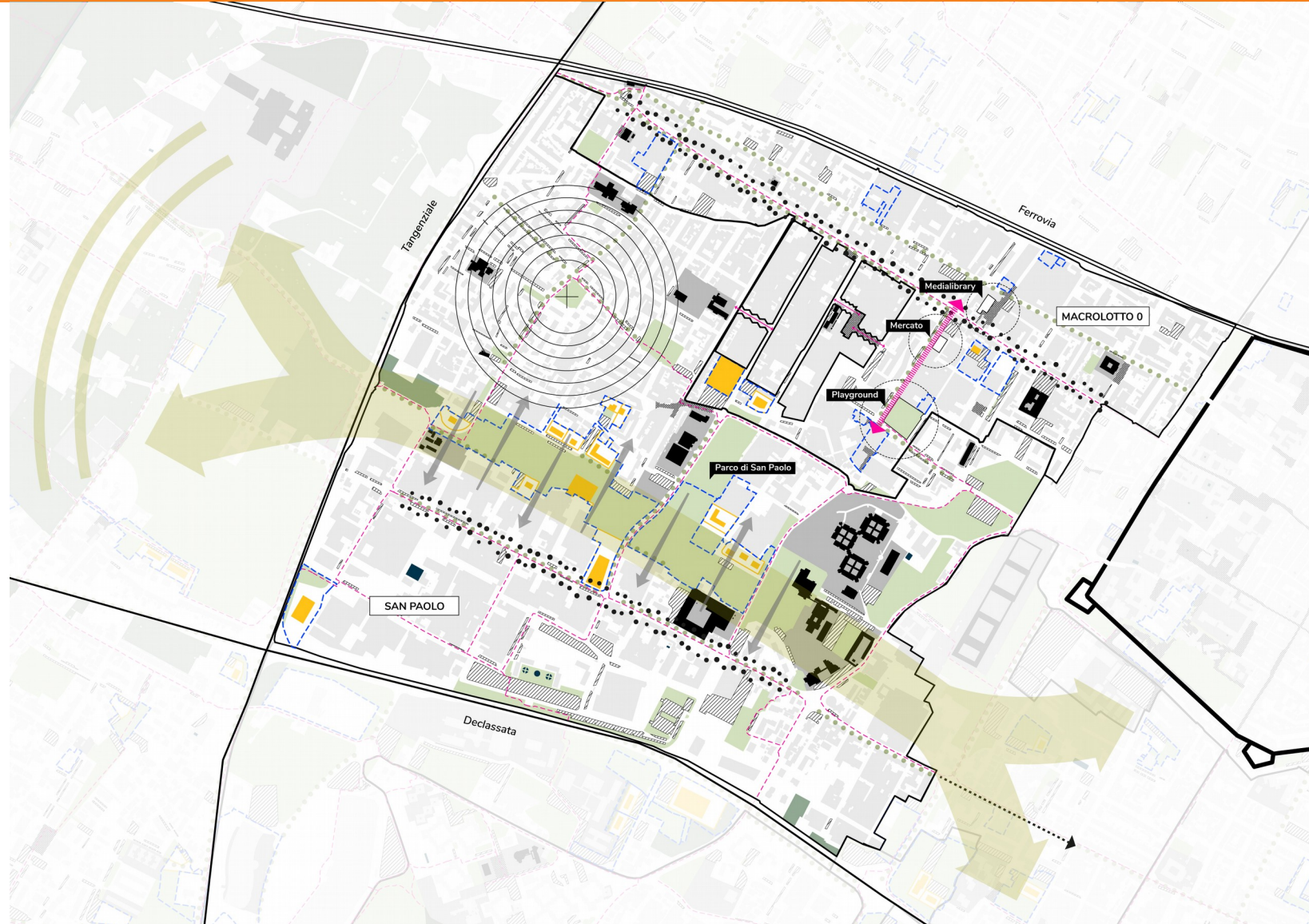


STRATEGIE E INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE



-  Marcatori urbani
-  Punti di interesse
-  Punti principali di accesso del parco - verifica dei rapporti tra parco ed edificato
-  Asse portante del parco
-  Schermatura filtro
-  Schermatura su margini da riqualificare
-  Fronti urbani di interesse da sottoporre ad intervento unitario
-  Punti di profondità visiva da conservare
-  Punti di apertura visiva da conservare
-  Ambiti chiusi a dominanza visiva - verificare rapporti visuali con il mulino delle vedove
-  Parco urbano
-  Parco agriurbano

STRATEGIE E INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE



I "GRANDI PROGETTI" E LE AREE STRATEGICHE



I "GRANDI PROGETTI" E LE AREE STRATEGICHE



IL NUOVO PIANO OPERATIVO

PERCORSO PARTECIPATIVO

REGOLE PER LA VALORIZZAZIONE,
LA TRASFORMAZIONE E LA CONSERVAZIONE
DEL TERRITORIO

PROMOZIONE DELLA QUALITA' TERRITORIALE
(TITOLO IV NTA) PRESUPPOSTI:
PAESAGGIO/ECOSISTEMA/CLIMA/VEGETAZIONE/
AREE DISPONIBILI

PROGETTO PER LA QUALITA' DEL TERRITORIO

INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
TERRITORIO URBANIZZATO/TERRITORIO RURALE

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI
SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

AREE VERDI PUBBLICHE/PRIVATE
INDICE DI NATURALITA'



LE AREE DI TRASFORMAZIONE

La pianificazione delle trasformazioni avviene attraverso

- **85 schede di trasformazione**
di cui 52 riguardano il riuso di aree esistenti
- **64 piani attuativi confermati**

e viene attuata per le seguenti finalità:

- **la rigenerazione urbana di aree produttive dismesse o sottoutilizzate**

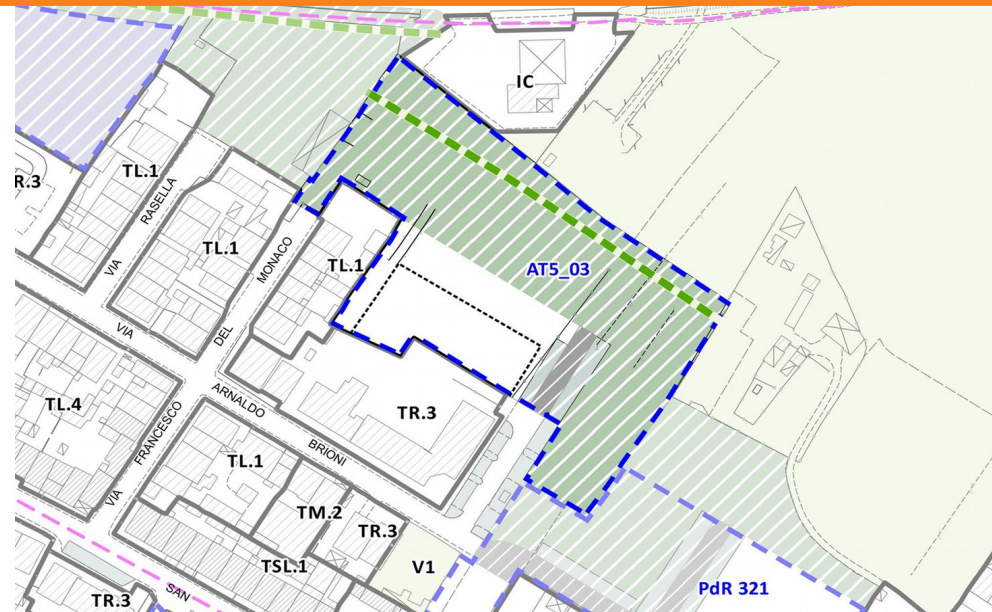
attraverso il riuso di immobili che le caratterizzano e che spesso sono parte del patrimonio identitario e dell'immaginario collettivo pratese, valorizzandoli attraverso la diminuzione del carico urbanistico e prevedendo l'insediamento di nuove funzioni e la creazione di spazi pubblici

- **la creazione di nuovi poli di interesse pubblico**

attraverso l'incremento di dotazione di spazi per la cultura, luoghi di socialità, spazi aperti e aree verdi attrezzate:

- **potenziamento del polo culturale della ex Campolmi e l'acquisizione di due edifici nella zona del Macrolotto Zero**
- **realizzazione di quattro nuovi parchi urbani utilizzando aree da preservare in zone densamente popolate e strategiche**

La superficie acquisita attraverso la perequazione è di oltre 70 ettari.



	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	1.289.935	102.260	1.392.195
istruzione di base	449.990	62.460	512.450
parcheggi pubblici e piazze	1.218.886	422.715	1.641.601
verde e attrezzature sportive	3.107.851	2.815.334	5.923.185
TOTALE STANDARD UTOE	6.066.662	3.402.769	9.469.431
ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017		193.325	
ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO		8.722	
TOTALE ABITANTI COMUNE		202.047	

STANDARD ATTUALE PER ABITANTE mq/ab 31

STANDARD OBIETTIVO PER ABITANTE mq/ab 47

ESEMPIO DI SCHEDA DI TRASFORMAZIONE

AT5_19 – Declassata - via della Solidarietà



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio di facoltà edificatorie da AT4b_07	Piano attuativo
--------------------	--	-----------------

Descrizione e obiettivi generali

La scheda di trasformazione si riferisce a terreni ineditati posti lungo la Declassata all'incrocio con via della Solidarietà.

Al fine di rendere pubblico l'edificio su via Rossini, si prevede il trasferimento delle facoltà edificatorie della AT4b_07 con funzioni commerciali. Oltre all'accoglienza delle facoltà edificatorie sono previste cessioni dell'area posta a ovest di via della Solidarietà per garantire un'ampia area a verde pubblico, oltre alla realizzazione di standard pubblici nell'area ad est.

L'edificazione sarà da realizzare nella porzione est, circondata da aree a verde pubblico a nord e a sud, mentre ad est deve essere mantenuta l'area a verde privato.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT5_19	25.960	-	-	Coltivo

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
AT5_19	4.000	NE	10.650	40 %	7

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
AT5_19				4.000 mq				

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT5_19	2.230	2.132			4.362	AT4b_07 + 32% St

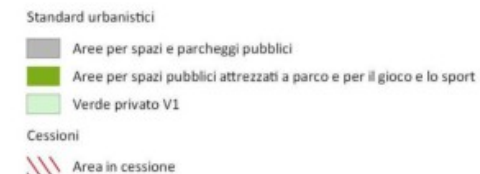
L'attuazione delle facoltà edificatorie indicate nella presente scheda è consentita solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili ricadenti all'interno della scheda di trasformazione AT4b_07 in condizioni conservative discrete.

La cessione di area indicata è al netto dell'area fondiaria e degli standard da realizzare.

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI



Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione di rotonda su via della Solidarietà per garantire un facile afflusso e deflusso degli utenti delle nuove attività commerciali.

LA STRATEGIA DELLA TRASFORMAZIONE NEI TESSUTI URBANI – ESEMPIO DEI TESSUTI PRODUTTIVI (TP.1 – TP.2 – TP.4)



Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4

1. I tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata e non, TP.1, TP.2, TP.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente, senza mutamento della destinazione d’uso
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione
- SE Sostituzione Edilizia con ampliamento fino al 40% della “Se” esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per interventi SE	TP.1	TP.2	TP.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	50%
Altezza massima consentita	35 m	35 m	35 m
% Superficie permeabile minima del lotto fondiario	35%	30%	35%
% Superficie alberata minima della superficie permeabile	50%	50%	50%

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra i 2000 mq e fino a 10000 mq di “Se” esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato

- NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima 7 m e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
 - “Se” massima 800 mq
 - Rc massimo 50%

2.2 Interventi consentiti sulle unità immobiliari presenti alla data di adozione del Piano Operativo, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

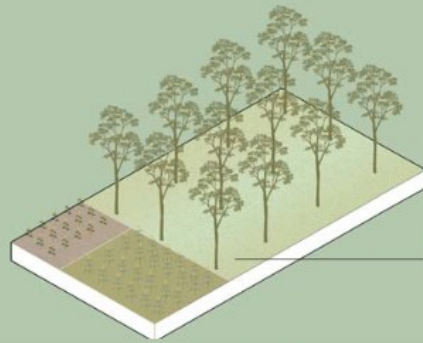
- AV.2 - interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della “Se” esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d’uso se non per esigenze strettamente funzionali all’attività.

2.3 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

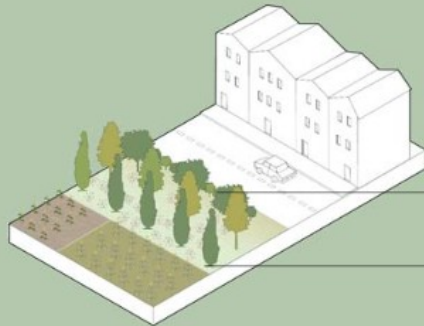
CAP. III SEZIONE I Abaco delle azioni

1. Bosco Produttivo



Il bosco produttivo contribuisce allo sviluppo di un' economia circolare.

2. Area di protezione agro-ambientale



Creazione di una fascia di protezione agro-ambientale che definisca i confini delle aree agricole dalle aree urbane.

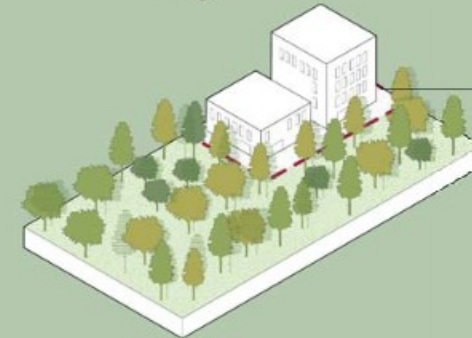
La forestazione dei confini agricoli attraverso filari di alberi e siepi può contribuire all'abbassamento dell'effetto "isola di calore" senza ridurre la produttività del raccolto.

3. Demineralizzazione dei suoli



La demineralizzazione dei suoli consente un abbassamento significativo dell'effetto "isola di calore". Le aree verdi consentono un abbassamento delle temperature nelle aree circostanti di 2/4° C.

4. Compensazione per nuove edificazioni



Le nuove edificazioni prevedono una compensazione del suolo edificato con aree verdi.

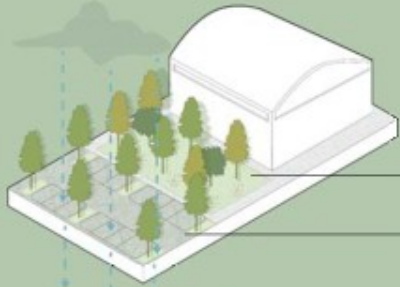
I "GRANDI PROGETTI" E LE AREE STRATEGICHE

5. Mitigazione delle Infrastrutture



Riduzione dell'inquinamento acustico generato dalle infrastrutture stradali e ferroviarie attraverso una fascia ambientale di protezione.

6. Compensazione idraulica



Demineralizzare le aree attraverso l'utilizzo di alberi e arbusti.

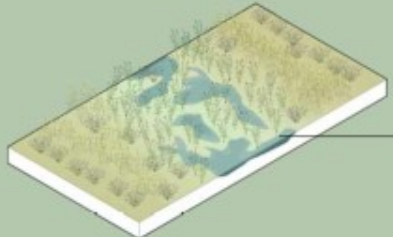
Rendere le aree permeabili, incluse le aree adibite a parcheggio, al fine di garantire il deflusso delle acque e ridurre il rischio di ruscellamento urbano.

7. Corridoio Ecologico



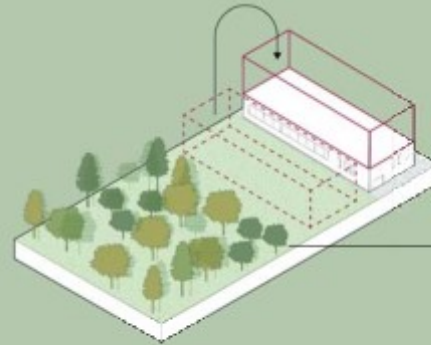
Connessione delle aree verdi e agricole intercluse grazie alla costruzione di corridoi ecologici di biodiversità.

8. Fitodepurazione nelle zone agricole



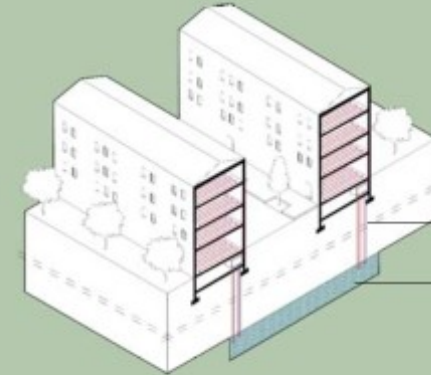
Bonifica delle aree umide e agricole attraverso la fitodepurazione, usando specie arboree acquatiche e autoctone (Phytoremediation).

9. Densificazione in altezza e nuove aree verdi



Riduzione della superficie coperta attraverso una densificazione in altezza degli edifici, soprattutto nelle aree produttive/terziario con relativo aumento delle superfici permeabili e a verde.

10. Utilizzo acqua di falda ad uso energetico



Pompa di Calore con sonde geotermiche.

Acqua di falda.

11. Connessioni verdi



Fasce di forestazione lineare lungo gli assi stradali e nei tessuti altamente urbanizzati con funzione di mitigazione e contrasto all'inquinamento.

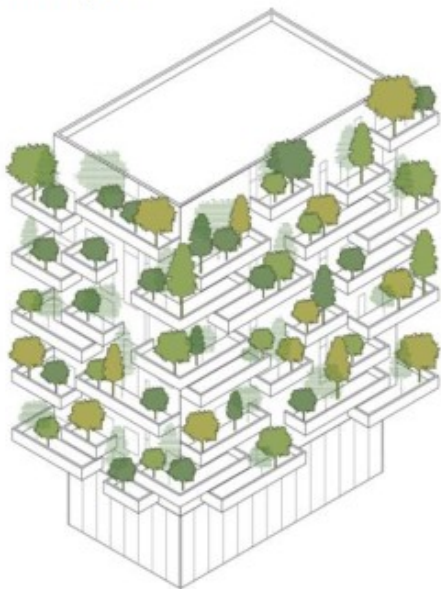
Aumento della qualità urbana attraverso la creazione di aree verdi e spazi pubblici lungo i corridoi verdi.

I “GRANDI PROGETTI” E LE AREE STRATEGICHE

1.

Bosco Verticale

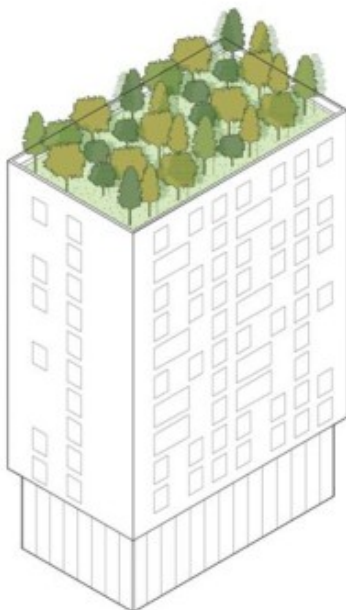
Il dimensionamento delle vasche, integrate all'interno delle logge e dei balconi, deve essere calibrato per garantire condizioni adeguate per lo stato di salute delle piante.



2.

Tetto verde praticabile

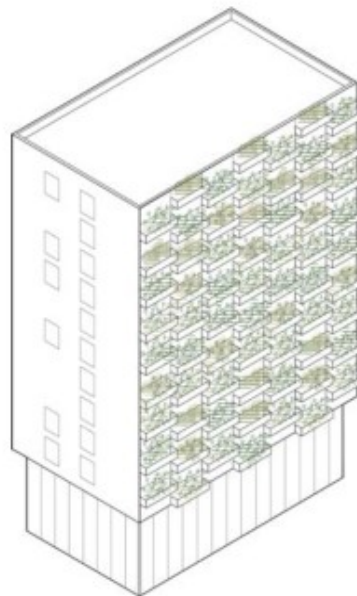
Costruzione di un pacchetto di copertura con spessore idoneo alla messa a dimora di alberi e arbusti.



3.

Facciata continua verde

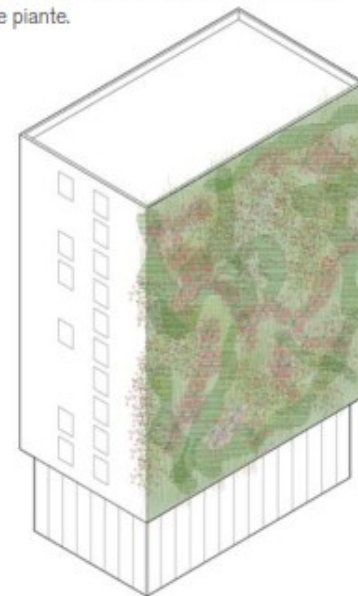
Impiego di vasi prefabbricati ancorati alla soletta strutturale o integrati alla facciata strutturale.



3.

Facciata vegetale

Sviluppo della facciata verde in aderenza a quella esistente/nuova con sottostruttura metallica di aggancio e pannelli per il contenimento del substrato di coltivazione delle piante.

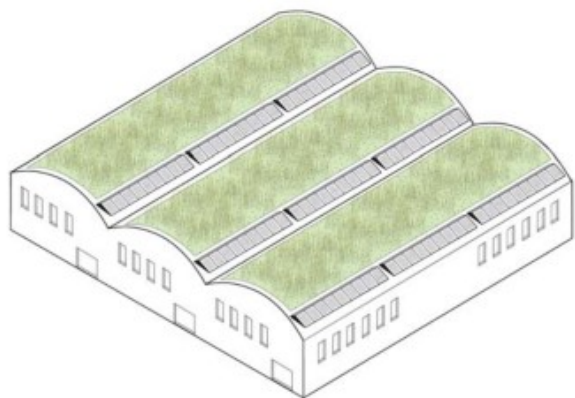


I "GRANDI PROGETTI" E LE AREE STRATEGICHE

2.a

Tetto verde e pannelli fotovoltaici su edifici industriali

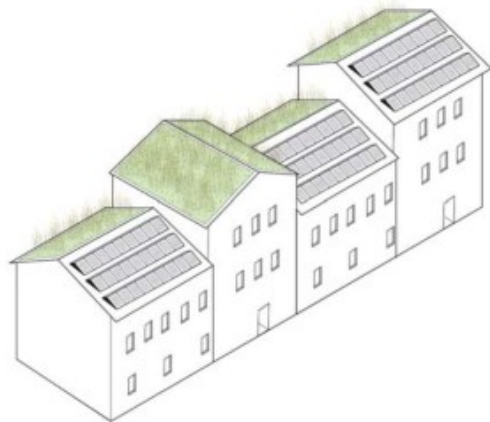
Sviluppo di un pacchetto di copertura con tappeti erbosi (sedum) per la mitigazione ambientale e la microregolazione della temperatura.



2.b

Tetto verde e pannelli fotovoltaici su edifici residenziali

Sviluppo di un pacchetto di copertura con tappeti erbosi (sedum) per la mitigazione ambientale e la microregolazione della temperatura.



3.a

Griglia metallica e verde rampicante

Sistema a doppia pelle per garantire performance energetiche di vecchi e nuovi edifici, costituito da una griglia metallica su cui far crescere piante rampicanti.



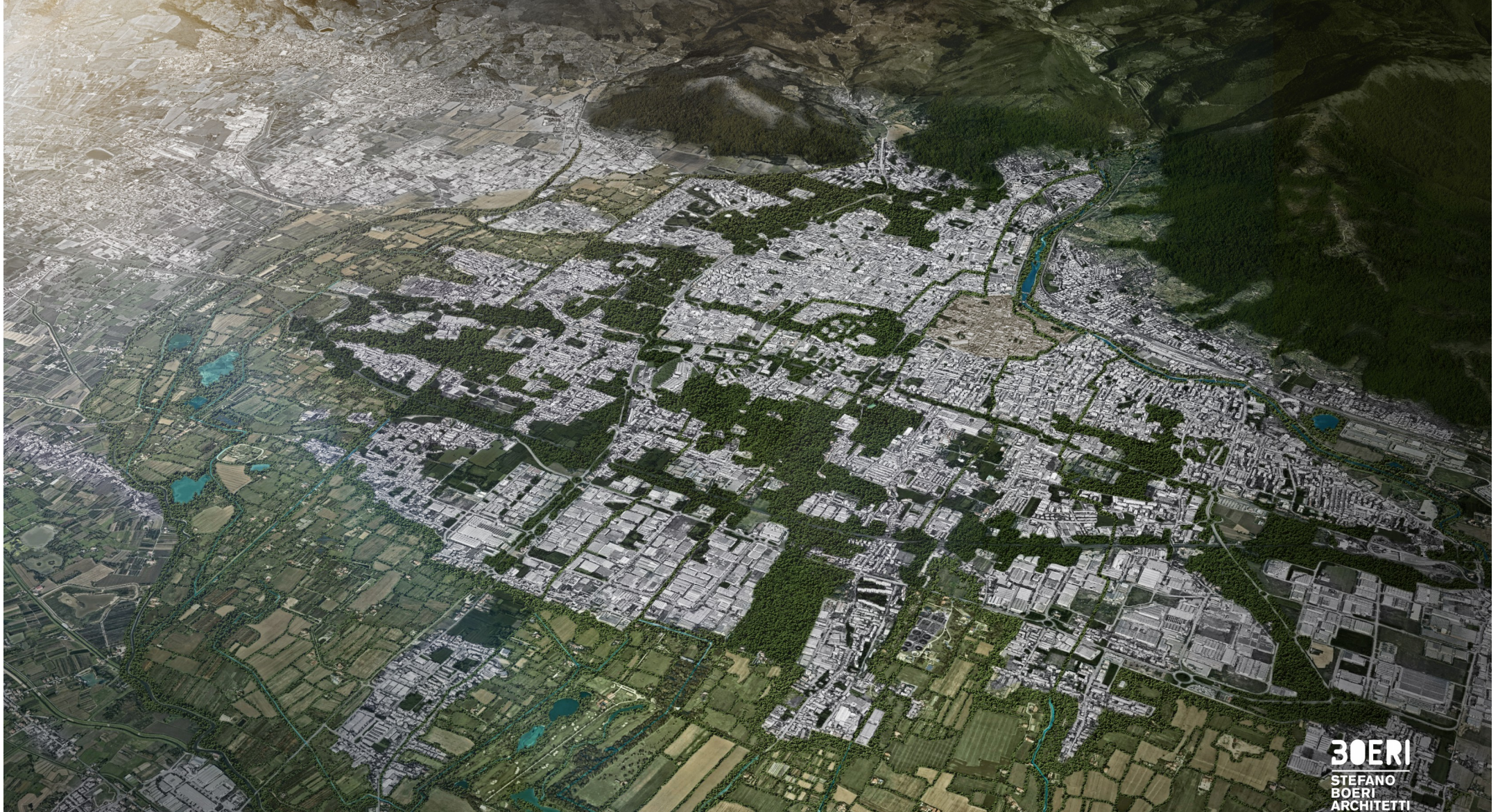
3.b

Doppia pelle metallica e verde

Sistema a doppia pelle metallica costituita da un impalcato per installazione di vasce o vasi interpiano per la creazione di un verde continuo.



<http://www2.comune.prato.it/urbanistica-territorio/piano-operativo/piano-approvato/pagina1351.html>



30ERI
STEFANO
BOERI
ARCHITETTI