



TACCUINO

presentato da

ORDINE ARCHITETTI

P.P.C. PROVINCIA DI

PRATO

12 MAGGIO 2023



ORDINE ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI PRATO

CONTRIBUTO AL NUOVO PIANO STRUTTURALE DELL'ORDINE ARCHITETTI P.P.C. PROVINCIA DI PRATO

A seguito degli incontri svoltosi nella Consulta Professionale nelle date 08/02 e 16/03 u.s. e dell'incontro svoltosi presso la nostra sede in data 26/04/2023, si propone il contributo dell'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Prato alla redazione del Piano Strutturale sui seguenti argomenti:

- 1. territorio urbanizzato ed aree agricole;**
- 2. infrastrutture, mobilità e qualità 'dello spazio urbano;**
- 3. macrolotto ed aree industriali;**
- 4. riuso, perequazione e premialità;**
- 5. centro storico e qualità dell'abitare;**
- 6. criticità rispetto al P.O.**

Il Consiglio dell'O.A.P.P.C. Provincia di Prato, anche se purtroppo è stato coinvolto nella fase di redazione del Piano Strutturale e delle scelte strategiche di base, ovviamente di stretta competenza dell'A.C, quando ormai queste erano già state determinate e non modificabili, ritiene doveroso proporre comunque un contributo ed esporre le sue valutazioni e riflessioni afferenti alla pianificazione in discussione. Infatti, essendo inevitabili le conseguenze che il Piano Strutturale riverbererà sulla futura pianificazione del territorio, come O.A.P.P.C. riteniamo indispensabile portare un nostro contributo, anche proponendo alcuni temi di indirizzo strategico, sebbene non strettamente relativi e pertinenti al Piano Strutturale, oggi in fase di redazione, poiché da questi possono scaturire le componenti conformative ed attuative.

In particolare si ritiene il tema della sostenibilità (urbana, ambientale, sociale, culturale ecc.) assolutamente trasversale e fondamentale e che debba essere trattato con azioni che tendano fattivamente a pianificare una città resiliente e capace di affrontare le sfide attuali ed in divenire, ponendo attenzione alle trasformazioni climatiche, sociali ed economiche, mettendo in circolo capacità e conoscenze,



facendo nuovamente del riuso e della ottimizzazione delle risorse un fattore distintivo della storia e della cultura di Prato, valorizzando le realtà esistenti, il saper produrre materiale ed immateriale, il saper ripensare e rigenerare ed il sapere agire fattivamente, creando prospettive di qualità per i cittadini.

Il presente contributo propone, quindi, una riflessione allargata e si pone come base per le future osservazioni nella fase post adozione dello strumento.

1. TERRITORIO URBANIZZATO ED AREE AGRICOLE

Partendo dal tema generale della individuazione del territorio urbanizzato, evidenziato nei documenti di Avvio del Procedimento, si concorda ovviamente con la strategia proposta di contenere un'ulteriore consistente consumo di suolo. Ma altresì si osserva quanto segue:

- a) si sottolinea come nello stesso Avvio del Procedimento esistono specifiche aree inquadrare come "Aree da sottoporre a conferenza di Copianificazione", condizione che evidenzia la possibilità di utilizzare dette aree per un'ulteriore edificazione non residenziale. Si ritiene che detto ragionamento, suffragato da precise motivazioni di carattere strategico, possa essere preso in considerazione anche per aree oggi non parimente perimetrate e rappresentate in cartografia, ma che presentano caratteristiche simili e che potrebbero apportare un contributo collettivo analogo in termini di città pubblica sotto forma di realizzazione/cessione di importanti attrezzature o infrastrutture nell'ottica di un completamento dei servizi o delle infrastrutture esistenti.
- b) Si rende necessaria una riflessione generale sulle aree di frangia del territorio agricolo, talvolta già di fatto inglobate all'interno del territorio urbanizzato e strettamente afferenti a comparti urbani completamente trasformati ed infrastrutturati. In tale casistica, in cui le aree non presentano estensione consistente e la cui sottrazione non inficia la definizione e la prestazione complessiva del tema delle aree agricole, si propone di riconoscere alle aree in oggetto la reale configurazione di fatto di aree inglobate in ambiti urbani ed ormai urbanizzati inserendole all'interno del territorio urbanizzato stabilito dal



P.S. e pianificandole poi nel successivo strumento conformativo del P.O. come aree di completamento per la realizzazione di piccoli interventi di ricucitura residenziale.

- c) Si ritiene fondamentale anche riconoscere gli elementi di valore del sistema insediativo e rurale e stabilire come possano essere disciplinati perseguendo al contempo obiettivi di tutela e di sviluppo.

2. INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO URBANO

La pianificazione strategica del territorio è correlata in maniera imprescindibile al tema generale delle infrastrutture, della mobilità (o meglio delle mobilità) e della qualità dello spazio.

Si rende necessario un quadro conoscitivo riferito agli specifici settori inerenti le infrastrutture cittadine, per conoscere i punti di forza e le criticità da affrontare e risolvere in un ridisegno complessivo della città che metta al centro la qualità del vivere, del lavorare e dei servizi declinata nelle varie accezioni del quotidiano.

Serve quindi una puntuale analisi e discussione sui bisogni generali (presenti e futuri) della città e dei cittadini, affrontando i temi:

- a) servizi collettivi esistenti (ad es. Tribunale, aree pubbliche e sportive, sistema della coesione sociale e dei servizi alla persona, ecc);
- b) potenziali bisogni in divenire (ad es. previsione del Crematorio, ecc.);
- c) residenze per particolari categorie di utenti (ad es. studenti, anziani, ecc).

Occorre anche un approfondimento, ad integrazione del P.U.M.S od in aggiunta a quanto già previsto, sulla mobilità, declinata nelle varie forme carrabili o lente affrontando i temi:

- a) flussi di traffico generali;
- b) polarità urbane e intermodalità esistenti o da prevedere;
- c) infrastrutture viarie e/o necessità di implementarle/modificarle (tramvia di collegamento con Campi e Firenze);
- d) funzionalità (trasporto pubblico locale) e/o necessità di implementarle/modificarle.



Andranno anche valutate le sezioni stradali esistenti per eventualmente ricalibrarle, in funzione di nuove diverse necessità, con puntuali allargamenti per adeguamento delle sedi carrabili o puntuali restringimenti, laddove possibile e nel rispetto dei flussi e delle necessità carrabili, per ritrovare percorsi ciclopedonali o alberati in fregio alla viabilità esistente. I percorsi ciclopedonali sono da intendere e prevedere non solo in chiave ludica o ricreativa, ma come possibile infrastruttura di uso quotidiano, per quella fascia di popolazione che può o deve muoversi a piedi ed in bicicletta (es. per i percorsi casa/lavoro, casa/scuola, per poter raggiungere in sicurezza le varie polarità a scala territoriale come centro storico e frazioni, ospedale, scuole, Interporto, Cascine di Tavola, ex Banci, rete dei servizi culturali, sociali ed impianti sportivi, macrolotti tra di loro e con le frazioni di riferimento, parcheggi scambiatori ecc.).

Infine, si ritiene che la qualificazione dello spazio pubblico sia da ripensare come strategia complessiva di connessione e strutturazione urbana, realizzando la cosiddetta città dei 15 minuti, con scuola e servizi a portata di cittadino e un'integrazione delle funzioni e dei servizi pubblici.

Tale obiettivo deve essere perseguito a larga scala sia nelle zone centrali che in quelle periferiche, riqualificando l'esistente ma puntando ad una messa a sistema generale, pensando allo spazio pubblico in ottica di qualità e non solo di quantità necessaria a rispondere ai parametri dimensionali richiesti. Pensare uno spazio pubblico che sia sinonimo di aggregazione, multifunzionalità e fruibilità tenendo conto dei fattori ambientali e del contesto sociale in cui si inserisce.

3. MACROLOTTO ED AREE INDUSTRIALI

Strettamente collegato al tema del territorio urbanizzato, dello sviluppo delle attività produttive e della persistente richiesta di nuove superfici produttive, nel corso degli incontri è stata illustrata una specifica strategia legata alla possibilità di rialzamento degli edifici industriali esistenti, per evitare consumo di suolo e soprattutto evitare la eventuale realizzazione di un terzo macrolotto. Preso atto che è in corso una



convenzione con l'Università "La Sapienza" per verificare la cogenza di detta possibilità, si rileva che:

- a) l'ipotizzato ampliamento 40% appare quantitativamente limitato perché insufficiente a coprire i consistenti costi degli investimenti necessari;
- b) agli evidenti problemi di natura strutturale si affiancano poi problemi di natura igienico/sanitaria derivanti, ad esempio dall'accecamiento dei lucernari a tetto oggi esistenti, per cui (in mancanza di una modifica ai regolamenti oggi esistenti in ordine ai rapporti aero/illuminanti e di igiene in generale) occorreranno ulteriori interventi ed investimenti sugli impaginati di facciata per adeguare gli spazi esistenti alle nuove condizioni;
- c) l'inserimento di nuovi volumi all'interno di un lotto fondiario consolidato può comportare, in caso di necessità di adeguamento dei parcheggi privati necessari ai sensi della L.122/89, un disequilibrio nell'assetto del suolo;
- d) occorrerebbe chiarire dal principio se detti volumi in ampliamento comporteranno la necessità o meno di reperire standard pubblici, evidentemente da monetizzare in quanto i lotti fondiari risultano ormai inadeguati a reperire aree pubbliche da cedere all'A.C. ed i comparti urbani di riferimento risultano in prevalenza aree già completamente urbanizzate ed infrastrutturate o comunque aree in cui il reperimento dello standard risulta difficile o comunque inadeguato a rispondere ad una esigenza collettiva.

4. RIUSO, PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ

In considerazione della schedatura che ci è stata esposta e degli obiettivi dichiarati, appare che si voglia che il tema del riuso sia centrale e strategico nei nuovi strumenti. Una nostra prima considerazione, non essendo però al momento a conoscenza della normativa che supporterà tale impegno, è la speranza che, rispetto all'attuale stato di cose, ci sia il superamento di una semplice e generica liberalizzazione nei cambi di destinazione, con l'approdo ad una circostanziata e politica volontà di indirizzo.

La sostituzione non funziona allo stesso modo in ogni tipo di tessuto, senza considerazioni sulla qualità del contesto e la sostituzione "selvaggia", caratterizzata principalmente dalla demolizione degli opifici storici a favore di interventi snaturanti del tessuto e della caratteristica tipomorfologica, ha lentamente trasformato la città



stratificata in una banale periferia culturalmente anonima e lontana dal genius loci originario (es. via Protche, via Ferrucci, via Tacca, p.zza S.Marco, ecc).

Conosciamo bene e sono assai pochi i casi in cui si è saputo cogliere l'opportunità di trasformare creativamente l'esistente potenziandone la forza espressiva e la capacità di incontrare la generale utilità (Campolmi, Camera di Commercio, Beste, ecc.). Appare chiaro che questo intento si persegue non solo facilitando le operazioni di recupero a livello di norme tecniche, ma si debba intervenire alleggerendo in generale l'onerosità degli interventi, evitando quanto meno di gravare con l'obbligo di reperimento degli oneri dettati dalla Legge Tognoli.

Un contributo su cui riflettere, perché in altre realtà impegnate nel recupero ha prodotto benefici effetti, consiste nell'incentivazione degli usi temporanei degli immobili facilitando, con regole idonee, una reimmissione graduale sul mercato attraverso la generazione di rendite progressive.

La perequazione può certamente rappresentare una modalità di conseguimento di questi obiettivi, anche se dall'analisi di tanti casi la percentuale da riconoscere deve tener conto dei numeri economici che possono rendere velleitaria la volontà di riconversione.

Se sapremo coglierla un'opportunità preziosa si offre a questa tematica, sulla base delle previsioni di cui alla scheda 8 del documento di indirizzo per il Recovery Fund "Next Generation Prato", con l'Agenzia Urbana del Riuso come strumento operativo per affrontarla.

Nel quadro della rigenerazione urbana, nell'ottica di perseguire una migliore qualità degli insediamenti futuri, anche nell'ambito della sostenibilità edilizia ed urbanistica, sarebbe importante prevedere un sistema di premialità per quei progetti di trasformazione che siano in grado di rispettare standard energetici e di sostenibilità ambientale, al fine garantire una migliore qualità degli insediamenti.

5. CENTRO STORICO E QUALITÀ DELL'ABITARE

Rivitalizzare il centro storico secondo un principio di sostenibilità sociale è un tema di prioritaria importanza, ovvero recuperare le zone e le abitazioni non occupate del centro e gli edifici e i negozi in disuso e in stato di abbandono. La riqualificazione del centro storico deve essere rivista in relazione alla vivibilità da parte dei residenti, il



progressivo abbandono delle residenze del centro verso le periferie, costituisce sicuramente un aspetto da non sottovalutare dal punto di vista della pianificazione. Dovrebbe essere quindi incentivato il sistema della residenza, dotandolo anche di quei servizi che via via si sono allontanati e fare sì che il patrimonio storico artistico, architettonico e culturale abbia un ruolo attivo nel contesto sociale ed economico del territorio. Al contempo vanno implementati però anche uffici pubblici ad uso dei residenti e dei frequentatori del centro e delle Università presenti (es. PIN, Monash, ecc.), dove unità abitative e inabitate e negozi sfitti possono essere destinati a varie attività sia legate alla residenza che a funzioni pubbliche, per i cittadini così come per gli studenti (es. foresterie, air b&b, mensa studentesca, ecc.).

Particolare attenzione deve essere posta sulla riqualificazione sociale e ambientale dell'area delle due stazioni, Stazione Centrale e Stazione del Serraglio, zone poco attraenti e particolarmente difficili, anche con problemi di sicurezza e che necessitano di un riassetto funzionale di tutto il sistema, compresa la viabilità, i mezzi di trasporto pubblico e i parcheggi scambiatori.

6. CRITICITÀ RISPETTO AL P.O.

In riferimento al P.S. ed al P.O., di cui dovranno essere valutate le criticità applicative e le norme che non hanno fino ad oggi funzionato, si è riscontrata sovente una chiara difficoltà nella definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, spesso derivante da un originario inserimento del manufatto tra gli edifici esistenti al 1954. Tale attribuzione di soglia cronologica non tiene conto della realtà di fatto dei singoli immobili, certo esistenti a quella data ma spesso ormai snaturati dagli interventi, ormai sovrapposti nel corso degli anni che hanno portato di fatto ad organismi edilizi privi di caratterizzazione intrinseca e decontestualizzati rispetto alla stringente normativa evidentemente afferente ad immobili di altra natura.

Stesso ragionamento per quegli immobili esistenti al 1954, ma decontestualizzati perché ricadenti all'interno di contesti urbani ormai trasformati che hanno snaturato sia gli originari contesti di riferimento sia il ruolo e la natura degli originari edifici esistenti.

Per entrambe le casistiche si suggerisce un'attenta e puntuale valutazione degli edifici e dei contesti, sfuggendo ad una rigida e cartografica definizione verso una veritiera



ORDINE ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI PRATO

lettura dello stato di fatto che consenta poi una definizione degli interventi coerente ed attuabile in concreto.

Spostare la soglia di identificazione cronologica ed il valore identitario riconosciuto ai manufatti dal 1954 al 1963 può limitare il numero della casistica ma non appare misura volta al superamento della criticità evidenziata nel suo insieme per cui si auspica una riflessione più cadenzata e puntuale per l'identificazione del reale quadro conoscitivo e di conseguenza delle fattive strategie di intervento.

Prato 12 maggio 2023

Per il Consiglio dell'Ordine degli Architetti PPC Provincia di Prato

La Presidente

Arch. Luighennet Teklè



Prot. n. 442/2023

Posiz. n. 4