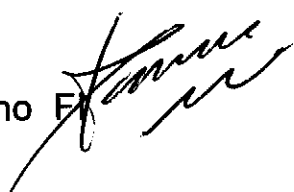


TAUOLA 20

COMUNE DI PRATO  
PIANO DI RECUPERO  
RELATIVO ALL'EDIFICIO EX POSTE IN PIAZZA S.MARCO

Proprietà : Eurobrick s.p.a.

Via di Capalle 47 – Calenzano F



Progetto : arch. Alessio Cantini

arch. Marco Benassai

P.d.R. n° 177  
P.G. del



RELAZIONE TECNICA

PERVENUTO IL  
11 FEB. 2003  
PROG.  
URBANISTICA



## Cenni storici

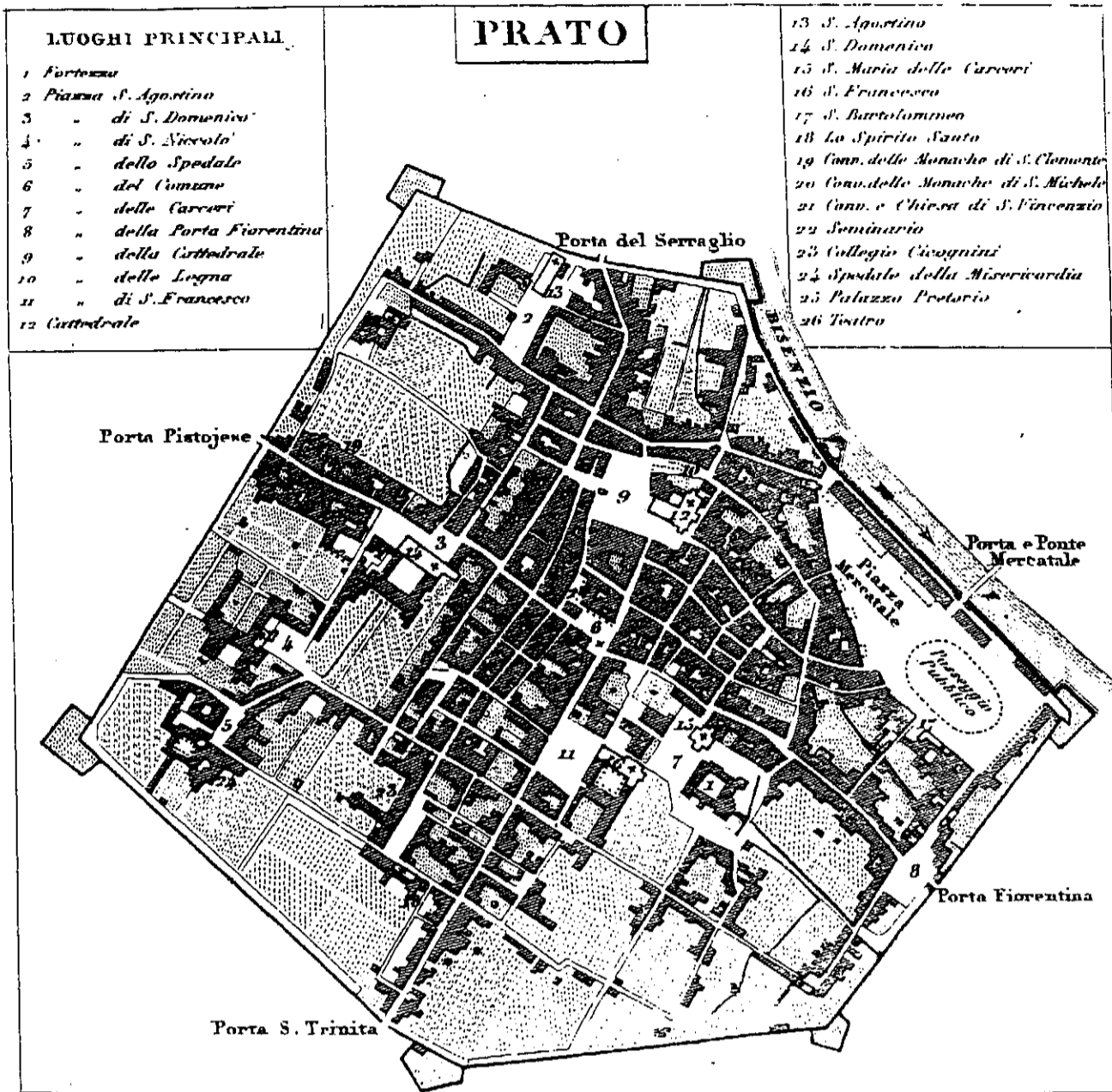
La Piazza S.Marco, all'inizio dell'Ottocento era molto più piccola, circa la metà, di quella attuale, e si sviluppava all'interno delle mura medioevali davanti alla Porta Fiorentina.

Nel 1870, la presenza della linea tranviaria che entrava nel centro storico attraverso Via Mazzini, determinò l'abbattimento della Porta Fiorentina e di una parte delle mura, disegnando l'inizio della futura Piazza S.Marco.

E' alla fine degli anni '20, prima metà degli anni '30 , con la creazione del Viale Piave e Viale Vittorio Veneto che la piazza ha il suo completamento urbanistico ed assume l'aspetto attuale.

Siamo pertanto di fronte a due "piazze", divise a metà dalle mura medioevali: la prima "storica", con una sua identità architettonica ottocentesca, con allineamenti precisi; la seconda ,più recente, formata da una parte da edifici degli anni '30 e '40 e dall'altra parte da edifici razionalisti, di modesta qualità, costruiti negli anni '50 (Casa del Combattente e Poste) .

Oggi Piazza S.Marco è di fatto una grande rotonda per lo smistamento del traffico veicolare, priva di riferimenti architettonici rilevanti: unico elemento caratterizzante e qualificante è la scultura di Henry Moore che campeggia dal 1974 nel mezzo della grande aiuola spartitraffico, oltre alla presenza defilata delle vecchie mura medioevali, ormai seminascolte da attività commerciali ed insegne pubblicitarie.



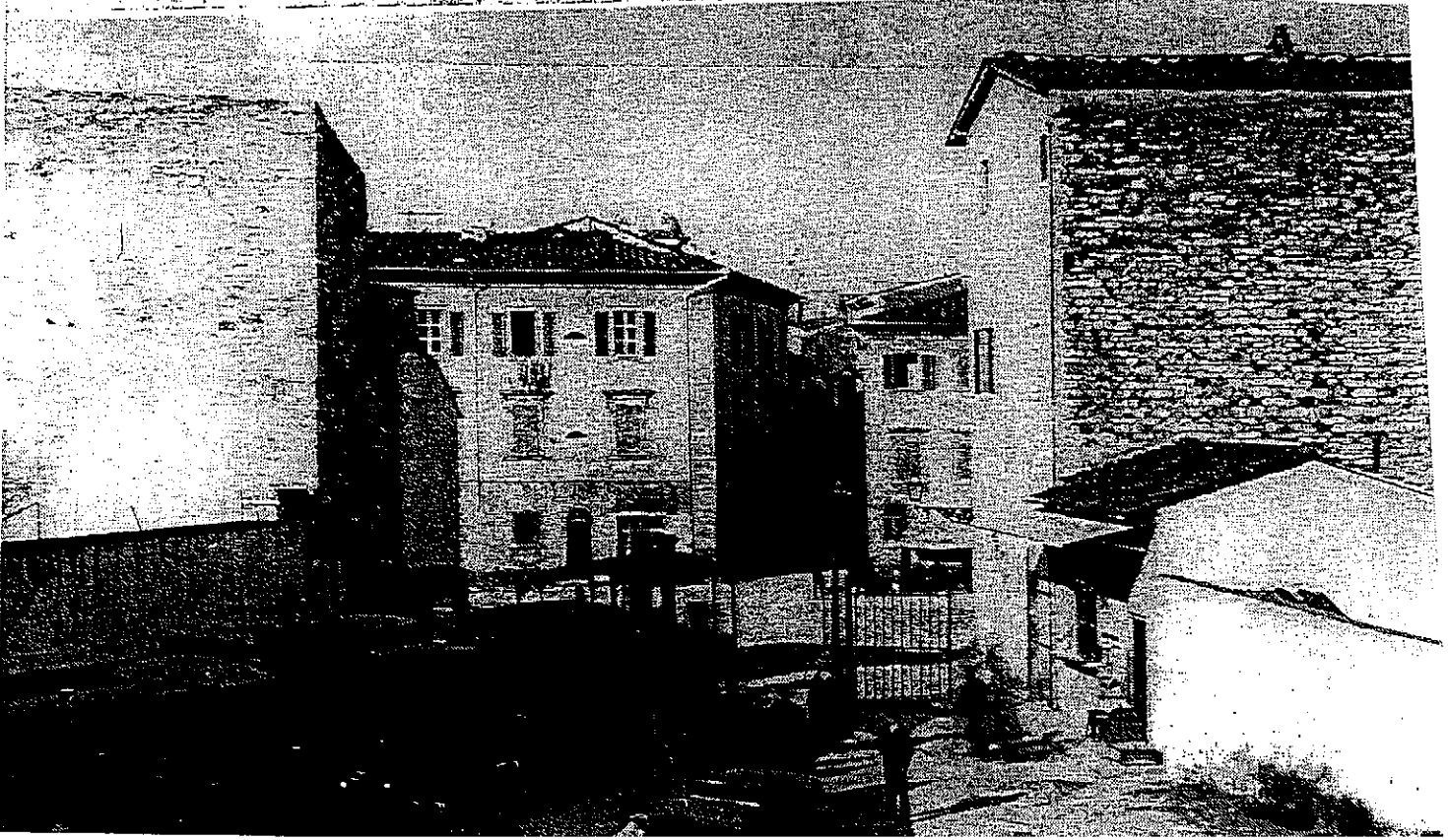


184. Carta topografica della zona sud-orientale  
della città prima dell'abbattimento di Porta Fiorentina,  
1875 ca. ACPP, Ufficio tecnico, n. 2255

Porta Fiorentina, dalla piazza San Marco.



9



## Il Progetto

In questo contesto è arduo dare un segnale di continuità architettonica e trovare elementi unificanti con le preesistenze e veri punti di riferimento.

Noi crediamo che occorra realizzare un organismo lineare e di qualità.

Facendo seguito al Parere di Massima sulla Conformità Urbanistico Edilizia dell'intervento ( PM n°77- 2006) e al Parere della CETU espresso in data 07/07/2008 , il Piano di Recupero prevede la demolizione totale dell'edificio e la sua completa ricostruzione : un organismo nuovo che possa esprimere continuità con gli elementi qualificanti della Piazza S.Marco per inserirsi in questo difficile contesto urbano con leggerezza e trasparenza.

La demolizione totale dell'edificio consente :

- 1) una diminuzione volumetrica consistente che dagli attuali 7.781 mc passa a 6.932 mc ;
- 2) la realizzazione di parcheggio con tre piani interrati per 35 box - auto a servizio delle unità residenziali e terziarie ;
- 3) la creazione di un resede circostante l'edificio e lungo le mura che, liberato dalla funzione di parcheggio di superficie , è destinato a spazio pubblico per collegare la Piazza S.Marco con il giardino comunale sulla Via Pomeria e l'ingresso al Cassero ;
- 4) senza alterare l'altezza massima complessiva di ml.15,65 , una razionalizzazione delle altezze interne e la creazione di 4 piani fuori terra invece dei 3 attuali .

La proposta progettuale risponde all'esigenza di allontanare il nuovo edificio dalle mura medioevali, abbandonando l'idea della fedele ricostruzione del fabbricato esistente ed individuando un unico corpo di fabbrica che si attesta sulla Via Pomeria a 16,00 ml. dal tracciato murario.

Così facendo si crea uno spazio privato molto interessante che può essere messo in relazione con il verde pubblico circostante e con la Cinta muraria: una piccola piazza interna, che il progetto prevede coperta da una struttura leggera in ferro e vetro, una zona di sosta e di incontro a servizio di un eventuale esercizio commerciale tipo bar caffetteria, comunque un pezzo di città recuperato e tolto al degrado degli ultimi anni.

La proposta progettuale prevede di destinare il piano terra ed il piano primo a terziario (uffici e negozi) pari al 42% circa del volume complessivo, il piano secondo e terzo a destinazione residenziale pari al 58% circa .

Pertanto il Piano di recupero necessita di una Variante al R.U. che prescriveva il 30% a residenziale ed il 70% a terziario.

Il volume e la superficie commerciale del piano terra, sensibilmente ridotte rispetto al fabbricato esistente, consentono :

- un arretramento del profilo esistente del fabbricato e quindi un maggiore rispetto nei confronti delle mura medioevali e della Piazza S.Marco ;
- realizzazione di un collegamento pedonale lungo le mura che mette in comunicazione l'ingresso del Cassero con la Piazza S.Marco .

L'aumento della superficie destinata ad alloggi previsti al piano secondo e terzo scaturisce da un'analisi attenta della situazione attuale della Piazza S.Marco e delle zone circostanti, i cui edifici sono prevalentemente a destinazione terziaria ( questo aspetto determina come conseguenza un forte esubero di immobili direzionali) e

dalla crescente richiesta di abitazioni in Centro Storico, che riteniamo essere un fattore indispensabile per la sua riqualificazione.

L'edificio proposto richiama esplicitamente la linea dell'architettura neorazionalista, supportata dall'uso di materiali tecnologicamente avanzati : struttura portante in acciaio, facciate continue con vetrate strutturali a fasce orizzontali, pareti vetrate appese e facciate ventilate rivestite in materiale lapideo chiaro sabbiato Santafiora grigio perla, in continuità con l'alberese delle mura medioevali.

A coronamento dell'edificio viene inserita una pensilina aggettante con funzione protettiva delle facciate vetrate e come alloggiamento dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria , in ottemperanza alle recenti disposizioni normative.

Per assolvere agli standards richiesti dall'Art. 32 comma 2 e 3 del R.U. , si prevede la realizzazione di tre piani interrati a parcheggio per la legge Tognoli e legge Bersani e la cessione di mq.247 di area a verde pubblico lungo le mura .

Non potendo reperire all'interno della proprietà ulteriore superficie e non disponendo di ulteriori aree idonee nel territorio comunale, il Committente propone di monetizzare la superficie di mq. 1229 necessaria a soddisfare gli standard pubblici.

Trattandosi di Piano Attuativo molto dettagliato ed in scala adeguata, con precise e ben definite caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e formali, è intenzione del Committente , una volta esaurito l'iter del Piano di Recupero, attivarsi con Denuncia Inizio Attività Edilizia.