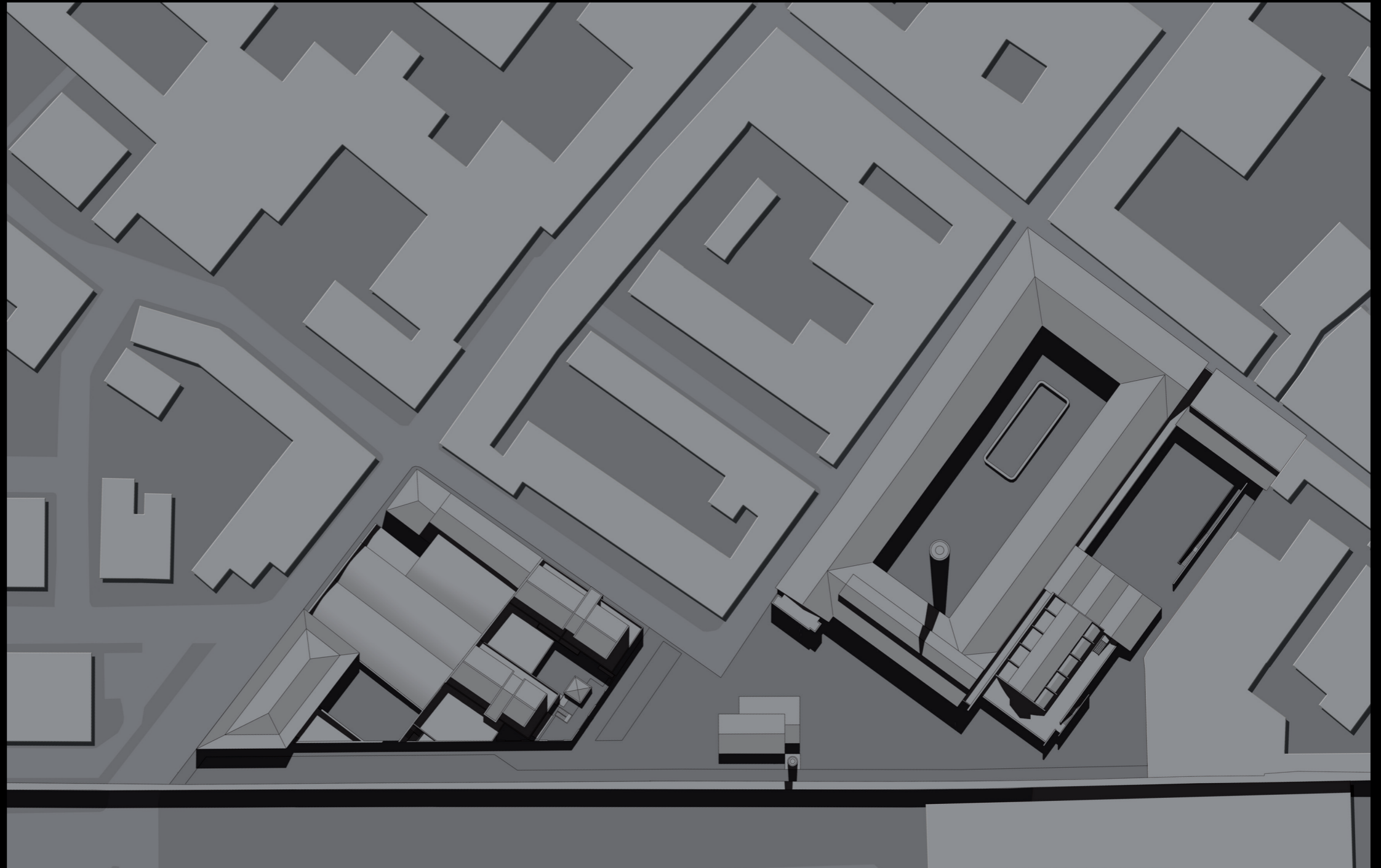


COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO

Progetto di un edificio residenziale e commerciale



Proprietà

Costruzioni edili
San Paolo
di Mennini Franco & c.

Progettista

Arch. Marco Mattei

Collaboratori

Arch. Marco Nardini
Arch. Gaia Screpanti
Geom. Erica Mazzetti

Luglio 2012

COMUNE DI PRATO

PIANO DI RECUPERO (progetto norma 6.4. Campolmi)
Progetto di un edificio residenziale e commerciale in Via Frascati

In variante al PIANO DI RECUPERO n. 108 (P.G. 46873 del 23/07/2002)
e al PERMESSO DI COSTRUIRE (PE 2752/2006 - P.G. 55670 del 03/08/2006)

Progettista

Arch. Marco Mattei
Via dei Renai 7
50125 Firenze

Proprietà

Costruzioni edili San Paolo
di Mennini Franco & c. S.a.s.
Viale Galilei 13/f
59100 Prato

Collaboratori

Arch. Marco Nardini
Arch. Gaia Screpanti
Geom. Erica Mazzetti

Luglio 2012

La condizione urbana

Il lotto di terreno interessato dal piano di recupero è situato nel centro storico di Prato e fa parte di un più ampio progetto di riqualificazione urbana che interessa l'isolato compreso tra via Frascati, via del Melograno, l'area dell'ex fabbrica Campolmi e la cerchia delle mura urbane.

La vicenda urbanistica ha la sua origine nel 2004 con l'approvazione da parte del Comune di Prato di un Piano di Recupero d'iniziativa privata con il quale si prevede la sostituzione edilizia di un insieme di capannoni industriali dismessi che ricadono nell'area compresa tra la Campolmi e l'Arco di Frascati (Piano di recupero n. 108/2004).

Il settore urbano nel quale si inserisce il nuovo intervento è il popolare rione di Santa Chiara, un quartiere residenziale situato nella prima fascia di espansione della città (tra '800 e '900) e compreso tra la severa mole del Castello dell'Imperatore Federico di Svevia (sec. XIII) e la seconda cerchia delle mura medievali (sec. XIV).

La configurazione morfologica del quartiere risulta fortemente condizionata dalla compresenza di due sistemi urbani molto differenziati. Il primo è costituito dal tessuto minuto dell'edilizia residenziale del quartiere, di origine ottocentesca; il secondo elemento è costituito dalla presenza dei residui capannoni industriali, in gran parte dismessi, che insistono nell'area compresa tra via Frascati, via Santa Chiara e la cerchia delle mura urbane. Una cortina edilizia compatta (costituita da case a schiera alte due/tre piani) si estende lungo via Frascati alternandosi a residui fabbricati industriali, a palazzine d'abitazione alte tre/quattro piani e ad alcuni più consistenti blocchi residenziali, alti quattro/cinque piani, costruiti nella seconda metà del Novecento, come quelli che si trovano in adiacenza alle mura urbane, nei pressi dell'Arco di Frascati, di fronte all'area interessata dal progetto. Quello che si presenta nelle vicinanze è un tessuto urbano vario e disomogeneo, morfologicamente frammentato, che è stato investito negli ultimi anni da un marcato processo di riqualificazione urbana, sulla spinta del piano di recupero dell'area dell'ex fabbrica Campolmi. E' per tutti evidente il grande impegno profuso dall'Amministrazione del Comune di Prato nel piano di riqualificazione del centro storico e nel dare, più in particolare, un ulteriore impulso al processo di rigenerazione urbana di questo settore della città, nella prospettiva di coniugare la riabilitazione residenziale e sociale di quello che fino a pochi anni fa risultava uno dei quartieri più degradati della città con la ricerca di un nuovo e più equilibrato assetto urbano.



Foto aerea del centro storico: localizzazione dell'area



Foto aerea vista da ovest



Foto aerea vista da sud

Come precedentemente accennato, l'isolato urbano su cui insiste l'intervento è compreso tra via Frascati, via del Melograno ed un tratto delle mura urbane; l'area è situata in adiacenza all'ex fabbrica Campolmi, i cui grandi spazi sono stati di recente restaurati dall'Amministrazione del Comune di Prato, con un grande impegno di carattere economico, architettonico e culturale, per essere destinati ad accogliere la nuova sede del Museo del Tessuto di Prato e dell'Istituto Culturale "A. Lazzerini" (la Biblioteca della Città).

In attuazione del piano di recupero d'iniziativa privata viene successivamente presentato, a firma delle società proprietarie dei terreni ("Cooperativa Recuperare" e "Costruzioni edili San Paolo"), un progetto edilizio unitario (P.E. 2752/2006) che prevede la riconversione residenziale dell'area ed il restauro di un tratto delle mura urbane.

In un momento successivo, e facendo seguito al rilascio della relativa concessione edilizia, è stata effettuata la suddivisione della proprietà dell'area tra le due società coinvolte; in conseguenza di tale mutato assetto proprietario è stata eseguita la demolizione dei fabbricati dismessi dall'industria per l'intera area, mentre sono stati avviati i lavori di sostituzione edilizia solo per la parte di proprietà della Cooperativa Recuperare. Il lotto di terreno di proprietà della società "Costruzioni edili San Paolo", oggetto del presente piano, si presenta allo stato attuale occupato dalle macerie delle demolizioni dei fatiscenti capannoni industriali che erano addossati alle mura urbane.

In considerazione della particolare ubicazione del lotto - e della sua evidente visibilità, ci sembra che l'intervento proposto, nonostante la sua scala dimensionale invero alquanto limitata, possa costituire un'occasione progettuale importante e fornire un contributo significativo per il completamento del piano di riqualificazione già avviato con il recupero dell'ex fabbrica Campolmi.

In questo quadro, il ruolo da assegnare ad un intervento di rigenerazione urbana in un'area di "completamento" del centro storico, non è certo quello di mimetizzarsi, con una falsa replica dell'edilizia tradizionale, in un tessuto urbano frammentato e disomogeneo, nè di esibire - all'opposto - un gratuito formalismo architettonico, quanto piuttosto quello di interpretare la complessità e le tensioni che provengono dal luogo per perseguire il più armonico inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

In considerazione di questa del tutto singolare condizione urbana, il rapporto tra abitazione e contesto storico, tra le nuove forme dell'abitare e la città, diviene il tema centrale della progettazione.

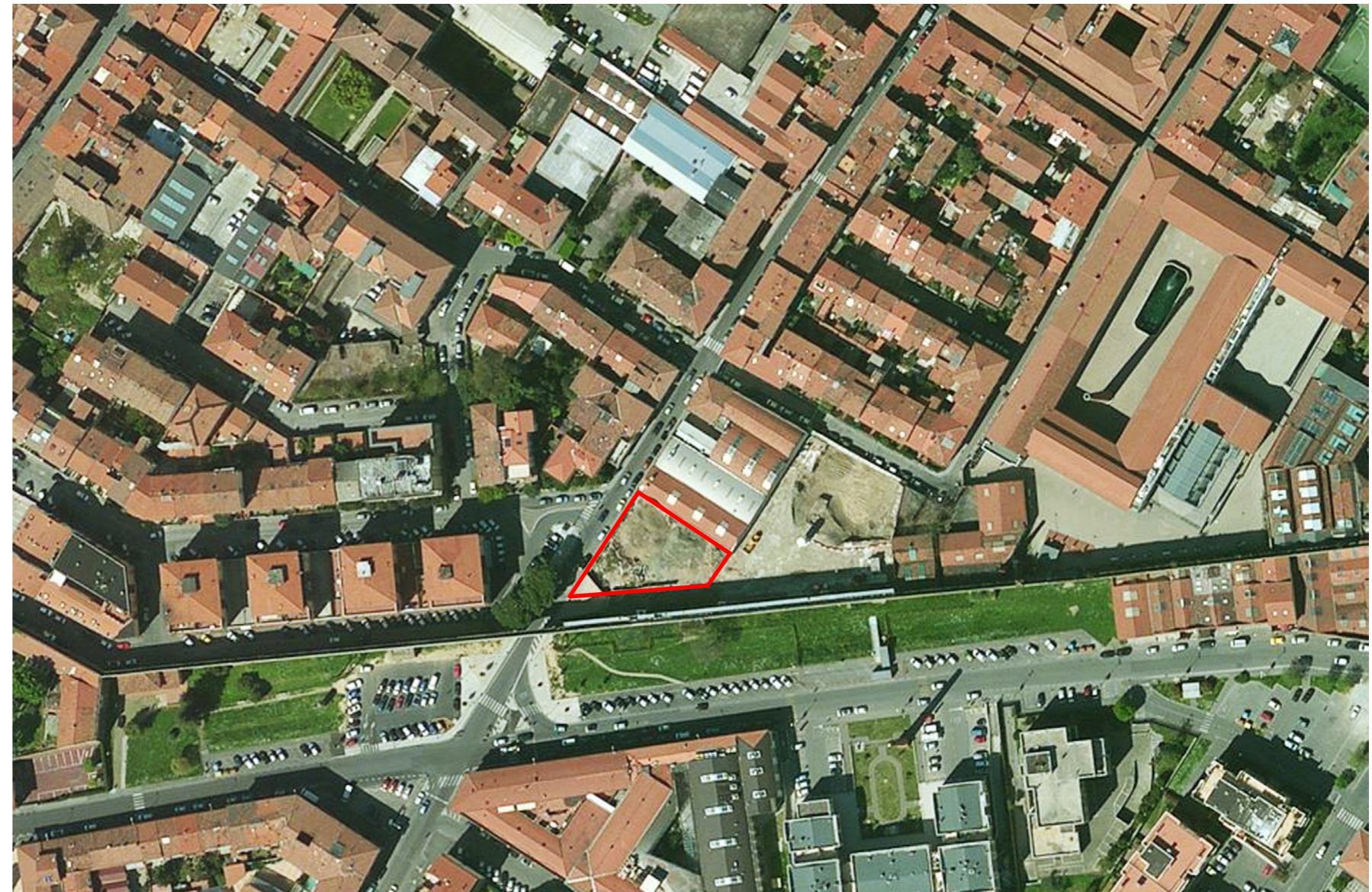


Foto aerea: localizzazione dell'area d'intervento



Vista da nord sull'Arco di Frascati



Vista dall'Arco di Frascati

*Sulla sinistra:
Vista del contesto urbano su via Frascati*



*Sulla destra:
Vista dell'area d'intervento su via Frascati*



*Sulla sinistra:
Vista da est del contesto urbano*



*Sulla destra:
Vista da sud-est del contesto urbano*



*Sulla sinistra:
Vista da sud dell'Arco di Frascati*



*Sulla destra:
Vista del percorso lungo le mura verso la Campolmi*



Le finalità dell'intervento

Il lotto di terreno interessato dal progetto, che occupa una superficie di circa mq 780, presenta una forma irregolare, con un angolo acuto molto pronunciato rivolto verso l'Arco di Frascati. Su tale lotto è prevista dal piano di recupero la costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale per una volumetria complessiva di circa mc 3.945.

Dal punto di vista morfologico, l'area è connotata dalla forte presenza delle mura medievali che rappresentano, nella relazione di confronto con il contesto, il principale elemento ispiratore del progetto e la più certa relazione insediativa.

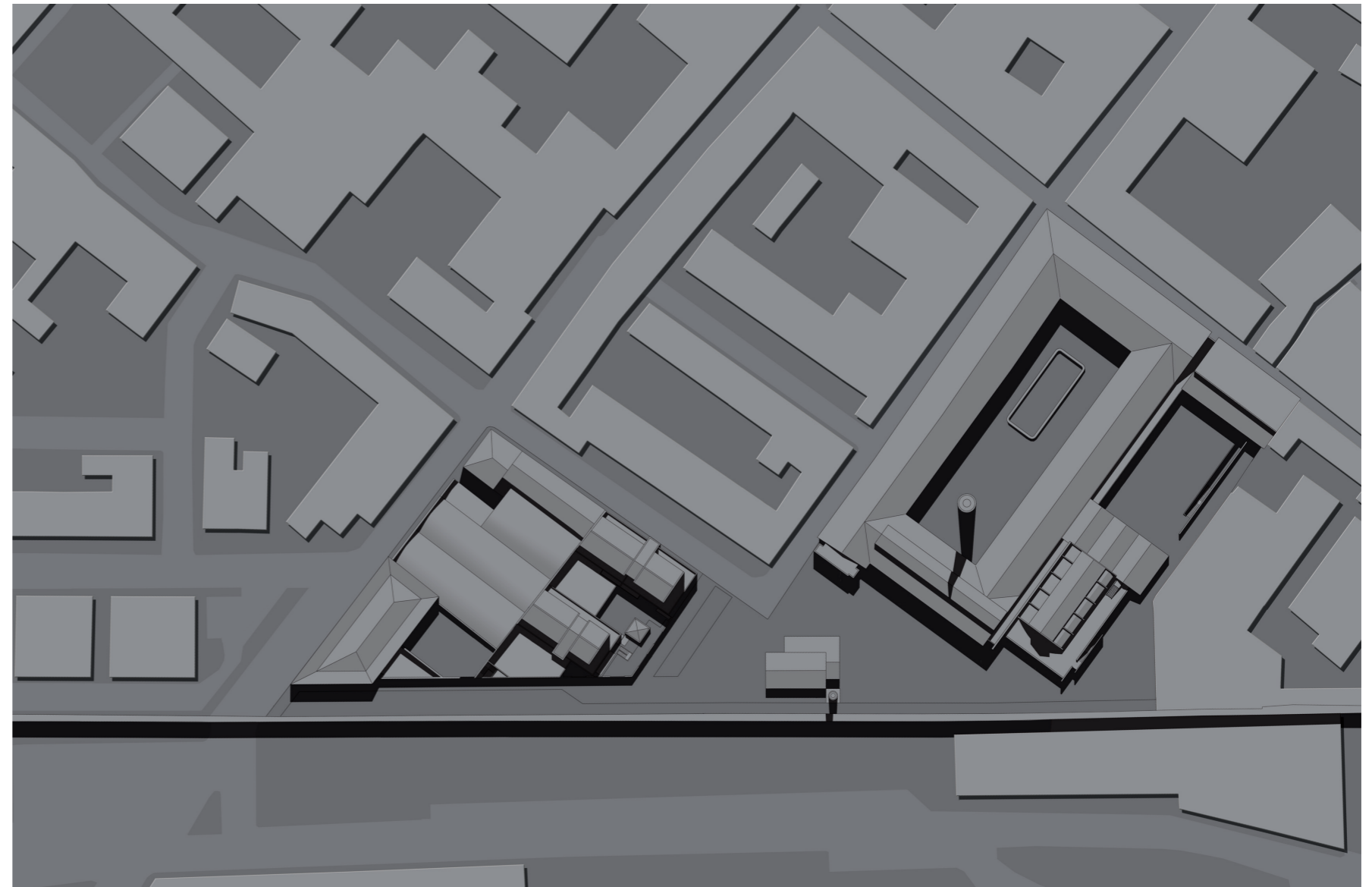
Da un lato, a sud, il nuovo edificio prospetta la cerchia muraria della città, costruita nel XIV secolo in pillole di fiume e pietra alberese; dal lato opposto, all'estremità di via Frascati, si erge il Castello dell'Imperatore la cui imponente mole, anch'essa in bianca pietra alberese, è solo lievemente scalfito dalle alte feritoie che si aprono sulla città.

Il nuovo progetto è qui chiamato a dialogare con la storia, a rileggere le tracce dell'evoluzione urbana, ad interpretarne gli elementi distintivi, a carpire la bellezza e le suggestioni che provengono dall'architettura delle fortificazioni.

Il progetto manifesta dichiaratamente la propria volontà di radicarsi nel luogo, declinando in termini di architettura contemporanea le tensioni che si esprimono in quest'ultimo lembo di città, ai piedi delle antiche mura medievali.

La ricerca di una condizione abitativa in sintonia con l'ambiente, in grado di inserirsi armonicamente nel contesto storico della città, si traduce in un progetto innovativo per concezione e immagine architettonica.

L'impostazione architettonica del progetto, se da un lato richiama metaforicamente le antiche fortificazioni della città, dall'altro lato rimanda al rigore geometrico ed alla razionalità dell'architettura industriale. Il progetto d'architettura, preposto a costruire la forma fisica dell'abitare, è qui chiamato a dare risposta ad un doppio ordine di problemi: il primo è più prettamente riconducibile alle problematiche di carattere contestuale, alla storia del luogo; il secondo è più direttamente riconducibile alle problematiche del linguaggio architettonico. Nella ricerca di un giusto equilibrio tra memoria e contemporaneità, il progetto d'architettura porta con sé una capacità di sintesi assoluta, nell'intento di dare espressione al proprio ideale di qualità estetica e bellezza. Nella consapevolezza di operare in un contesto particolarmente delicato, riteniamo opportuno dare forma ed espressione all'architettura contemporanea, senza indulgenze nostalgiche per il passato o false repliche storicistiche.



Planivolumetrico - Rendering di progetto

Un “segno” d’architettura contemporanea

L’impostazione architettonica del nuovo edificio mette bene in evidenza l’aspetto peculiare del progetto: un “segno” d’architettura contemporanea che si apre sulle antiche mura della città, esaltandone la bellezza. Il nuovo edificio è stato pensato come un volume architettonico in sé concluso, un blocco “monolitico” che dialoga in chiave contemporanea con le antiche fortificazioni della città.

Un’architettura solida e compatta, per certi tratti austera, che è espressione del proprio tempo: questo è il carattere del nuovo edificio d’abitazioni previsto nell’area adiacente alla ex fabbrica Campolmi, di fronte all’Arco di Frascati.

Il progetto muove dal dialogo del tutto speciale tra il nuovo edificio e le antiche mura medievali, dichiarando la propria volontà di radicarsi nel contesto. In ciò interpreta la duplice natura del luogo, da una parte legata alla forte impronta della cerchia delle mura medievali e, dall’altra, alla memoria della città industriale, testimoniata dalla presenza dell’antica Cimatoria Campolmi che con la sua imponente ciminiera domina lo scenario urbano.

In questa lettura diacronica di un “luogo” in cui si concentrano tutte le suggestioni e le tensioni di una lunga fase di crescita e modificazione della città, il progetto interpreta i segni e le tracce delle sedimentazioni storiche, così come riflette la razionalità ed il rigore delle più recenti documentazioni, declinandole in forme e linguaggio contemporaneo.

Da ciò deriva quella essenzialità delle linee che il progetto esprime, nell’intento di rinunciare a qualsiasi velleità di esibizione architettonica, a qualsiasi tentazione di competizione con la storia. Il carattere semplice, essenziale che traspare dalla composizione architettonica è sottolineato dai seguenti elementi:

- la facciata è concepita secondo un disegno unitario che bene interpreta la compattezza e la continuità sul fronte strada della cortina edilizia di via Frascati;
- le logge residenziali che prospettano sul fronte strada, contenute nella loro dimensione, sono state ricavate in posizione arretrata rispetto al corpo di fabbrica dell’edificio, in modo da evitare ogni oggetto sull’esterno;
- le finestre a feritoia, alte e strette, accentuano l’aspetto di chiusura ed essenzialità delle facciate.

La massa compatta dell’edificio poggia su un basamento che è disposto in posizione arretrata rispetto al filo strada e che risulta costituito in parte da setti murari rivestiti in pietra e, in altra parte, da ampie superfici vetrate che inondano di luce lo spazio commerciale ubicato al piano terra.



Vista su via Frascati - Rendering di progetto

Il dialogo tra i molteplici elementi architettonici del progetto si fonda sulla dialettica tra forme diverse e complementari. La modernità del linguaggio è sottolineata dalla razionalità delle linee architettoniche delle facciate che presentano un fronte unitario e compatto verso l'esterno.

Una maggiore articolazione delle forme e dei volumi si presenta a livello della copertura. A coronamento dell'edificio è stato previsto un tetto architettonico di nuova concezione che, nell'intento di confrontarsi con alcuni caratteri della tradizione, interpreta in chiave contemporanea la tipologia della gronda "fiorentina". Con questo intento è stata concepita una moderna struttura tecnologica di copertura (con pannelli solari termici integrati nella struttura e non visibili dall'esterno) che si inserisce in modo armonico nel contesto, nel rispetto dei necessari requisiti di sostenibilità ambientale dell'intervento. La soluzione adottata è stata appositamente studiata al fine di coniugare i requisiti d'innovazione tecnologica dell'edificio richiesti dalle nuove normative con la necessaria attenzione per gli aspetti dell'inserimento architettonico e ambientale. Gli stessi materiali di finitura dell'edificio riflettono la particolare attenzione riservata per l'esito architettonico dell'intervento. Per le facciate è previsto una finitura ad intonaco (in malta cementizia, resina e polvere di pietra alberese) che riprende le tonalità cromatiche delle antiche mura, costruite, appunto, in pietra alberese; per il basamento di facciata è previsto, invece, un rivestimento in lastre di pietra locale del tipo pietra-forse o pietra colombino. A queste scelte di finitura dell'edificio è affidato il compito di esprimere nella maniera più diretta la relazione di confronto con il luogo; ad esse si associano, inoltre, quei sistemi costruttivi e materiali che sono espressione della più recente tecnologia costruttiva (quali il vetro, i laminati metallici, l'acciaio) e che meglio esprimono la valenza innovativa del progetto. La gronda in aggetto è rivestita in lamine di rame. L'utilizzo delle tecnologie più evolute per il risparmio energetico (pannelli solari termici integrati nella struttura di copertura, vetrate a controllo termico, sistemi passivi per il risparmio energetico) contribuiscono alla definizione di un edificio ad alta qualità ed efficienza energetica.

E' così che si manifesta la doppia natura del progetto: una solida e materiale, saldamente ancorata alla sua essenza costruttiva, che ripropone, nella relazione di confronto con il luogo e la storia, la durata nel tempo e la valenza estetica dell'architettura; l'altra, tecnologica ed innovativa, ispirata da criteri di carattere ecologico, che riflette la "necessità" sociale dell'intervento, in termini di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.



Vista dall'Arco di Frascati - Rendering di progetto

Passando ad una sintetica descrizione delle modifiche più significative apportate al progetto originario, occorre in primo luogo segnalare che è stato completamente rivisto il disegno delle piante e dei prospetti, nel rispetto dei parametri urbanistici fissati dal piano di recupero. In particolare, la profondità del corpo di fabbrica principale, su via Frascati, è stata sensibilmente ampliata, al fine di razionalizzare il sistema di distribuzione dell'edificio e la funzionalità dei singoli alloggi. Con tale accorgimento si è, inoltre, ottenuto il vantaggio di edificare solo in parte l'area tergo dell'edificio, lasciando inedita la parte centrale, destinata a corte interna, in modo da alleggerire la massa volumetrica della piastra commerciale ed assicurare, così, una vista adeguata agli alloggi che prospettano sulla corte stessa.

Gli otto appartamenti risultano serviti in maniera razionale da due vani scala/ascensore e dotati di areaazione contrapposta, sia da est che da ovest. Tutti gli alloggi presentano la zona giorno (soggiorni e cucine) orientata su via Frascati, e dunque sulla vita della città, mentre la zona notte ed i servizi affacciano sulla corte interna. Le logge dei singoli alloggi che si aprono sui soggiorni sono ricavate in arretramento rispetto al fronte dell'edificio su via Frascati.

Le diverse aperture (finestre e logge) bucano le facciate secondo una composizione che varia sui due fronti dell'edificio, alternando sequenze regolari a sfalsamenti, in una dialettica varia ed articolata tra interni ed esterni, tra disposizione planimetrica dei singoli vani e composizione architettonica della facciata. Sul fronte prospiciente le mura urbane (fronte sud) si apre la grande vetrata dello spazio commerciale che si affaccia in diagonale, con una vista particolarmente suggestiva, sulle antiche fortificazioni della città.

Nel suo insieme, il carattere di "essenzialità" dell'edificio (e di "centralità" nei confronti del sistema urbano) trova la sua espressione più diretta nella compattezza volumetrica, nella composizione delle facciate e nella scelta dei materiali.

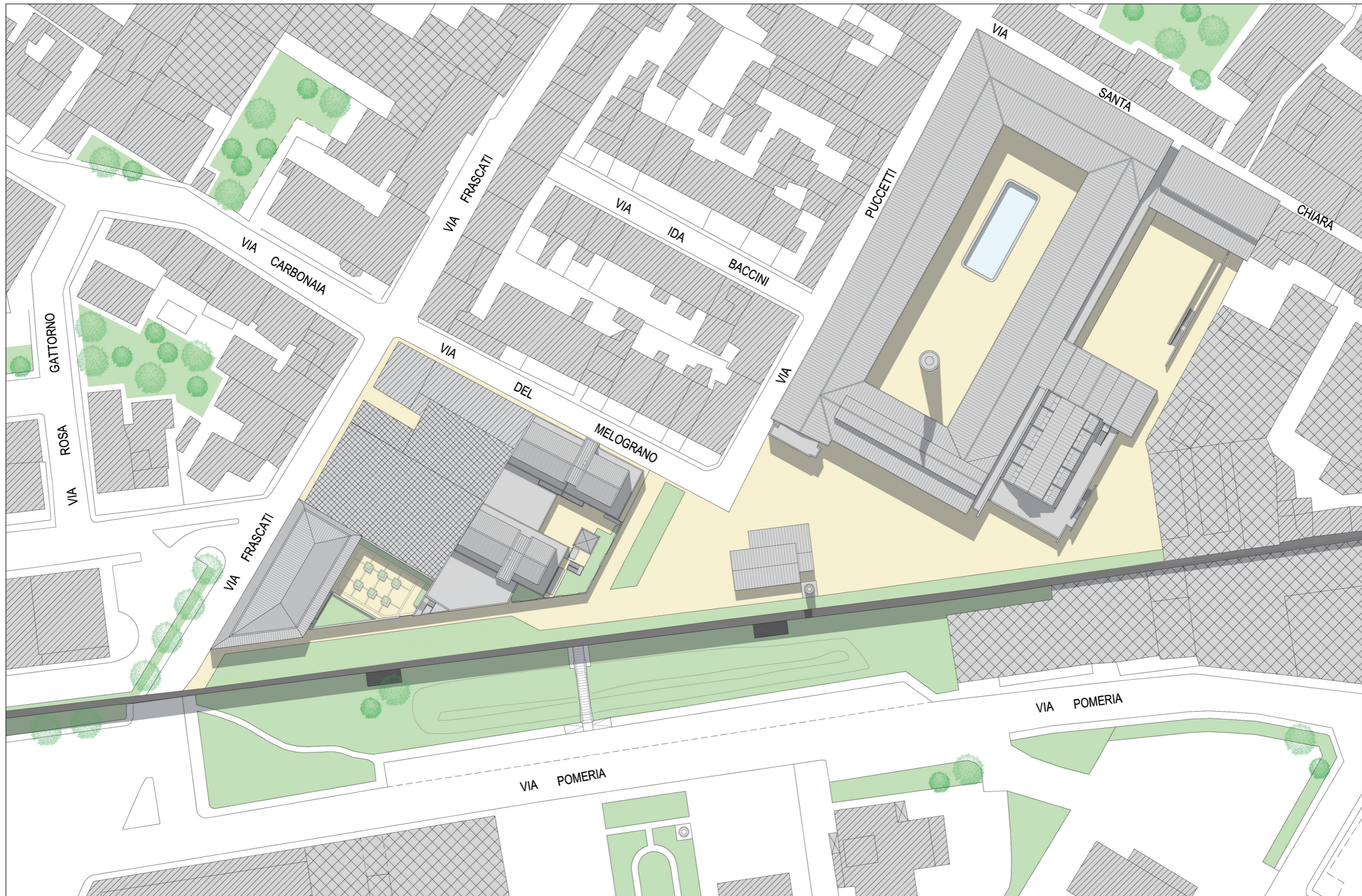
Questa immagine scultorea del progetto, che sembra dialogare a distanza ravvicinata con i monumenti che costituiscono l'identità più certa della città (il Castello federiciano tra i primi), nel segnare un punto d'ingresso al centro storico apre un nuovo percorso pedonale (in parte a verde, in parte pavimentato) che conduce al Museo del Tessuto ed alla Biblioteca della Città. Si tratta di un vero e proprio camminamento al di sotto delle mura che dall'Arco di Frascati conduce al nuovo centro culturale e che contribuisce a sottolineare, in particolare nelle ore notturne, il carattere chiaramente metafisico che assume, con l'antica Cimatoria Campolmi sullo sfondo, quest'ultimo lembo di città.



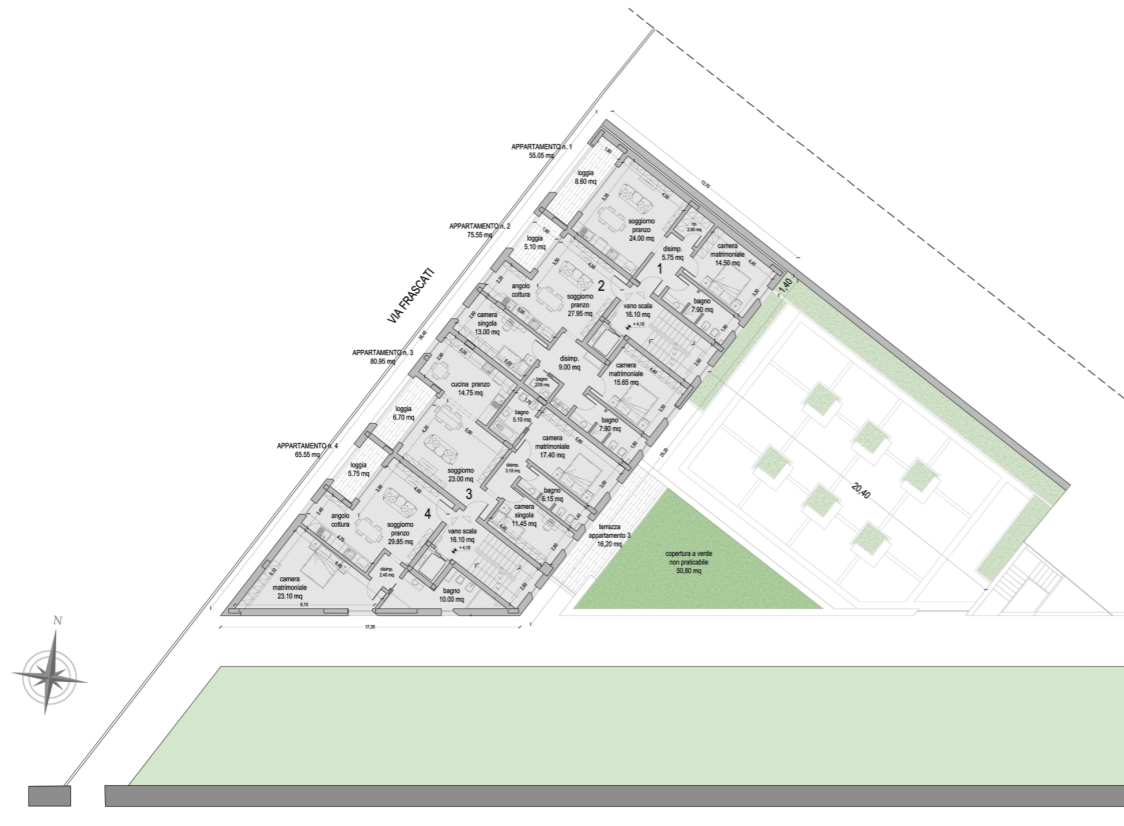
Vista notturna dall'Arco di Frascati - Rendering di progetto

ELABORATI GRAFICI

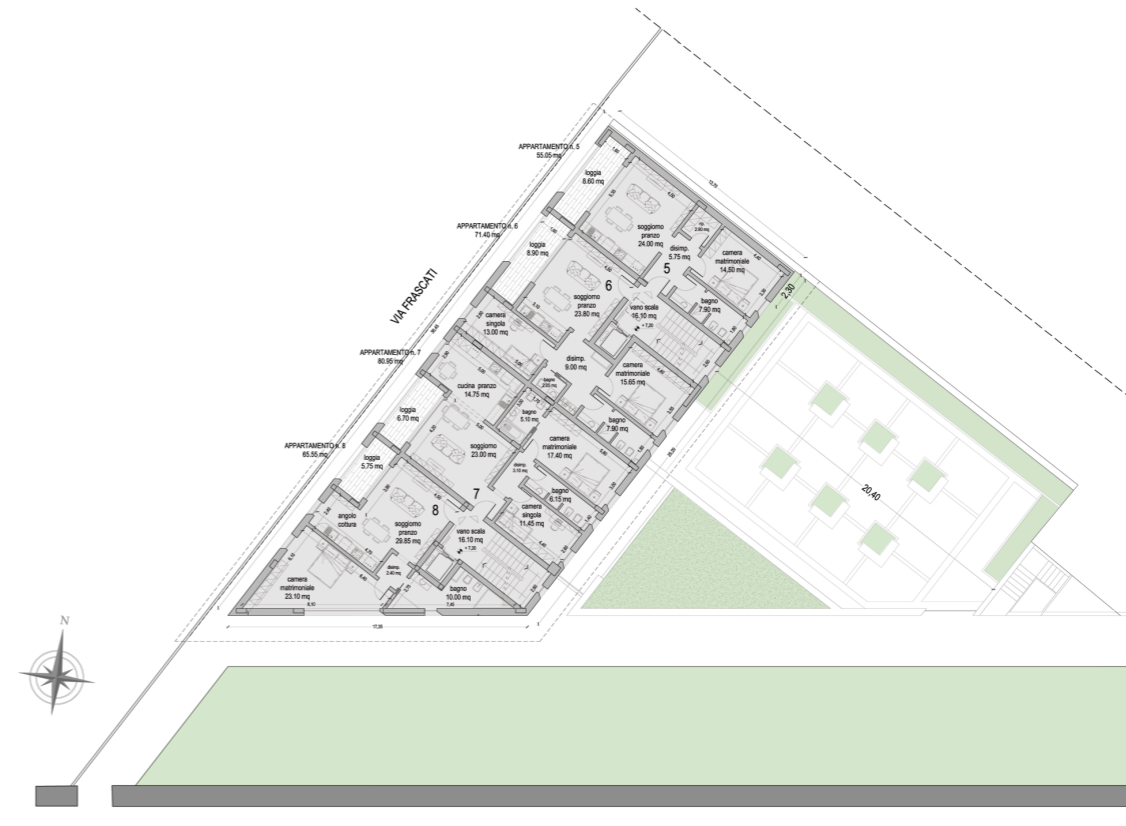
STATO DI PROGETTO



Planimetria generale



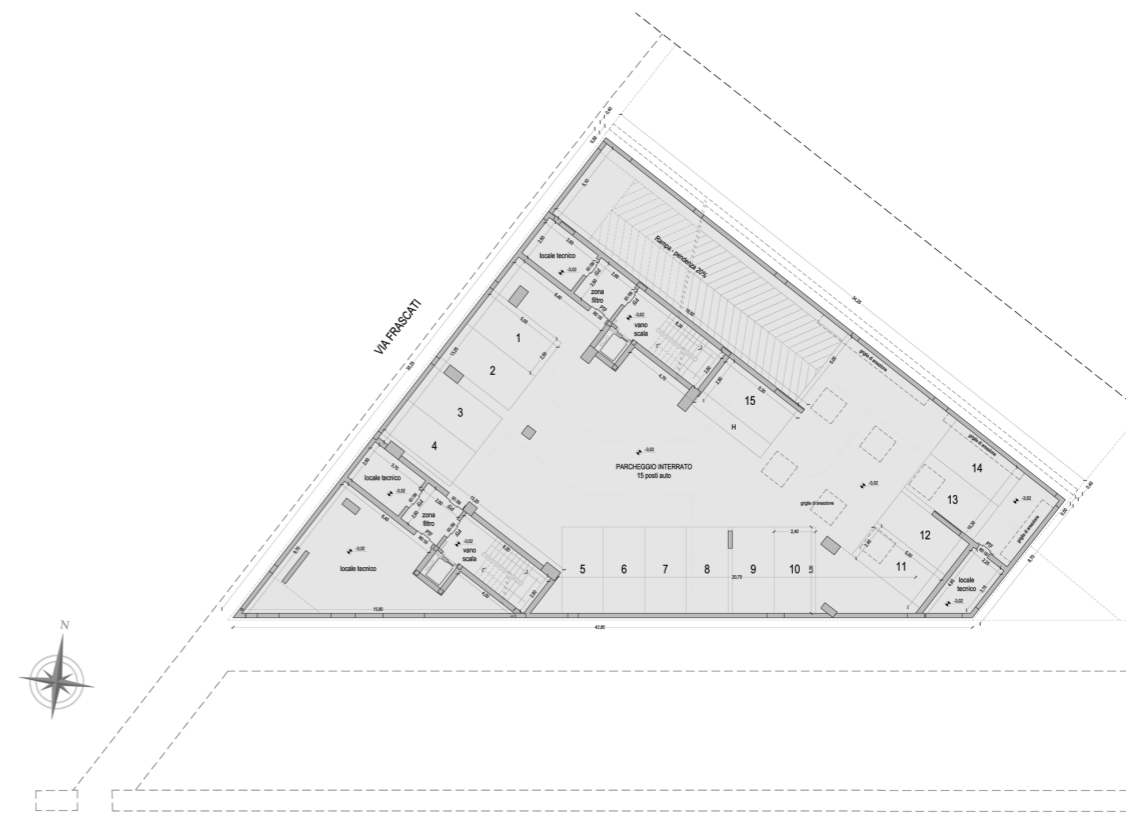
Pianta piano primo



Pianta piano secondo



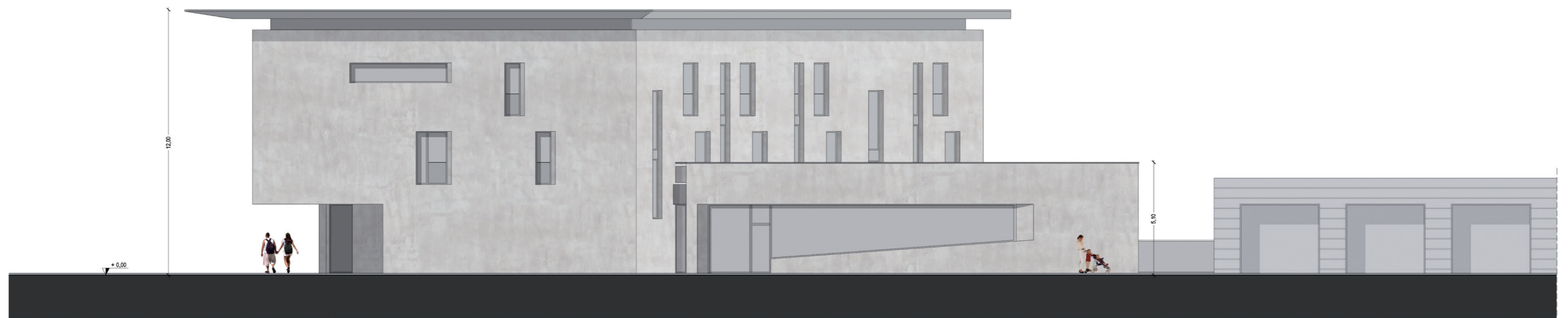
Pianta piano terra



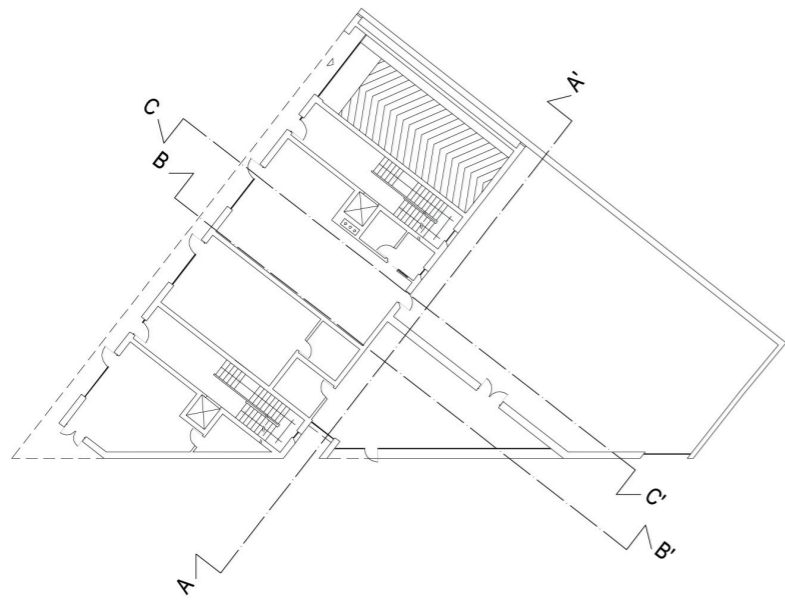
Pianta piano interrato



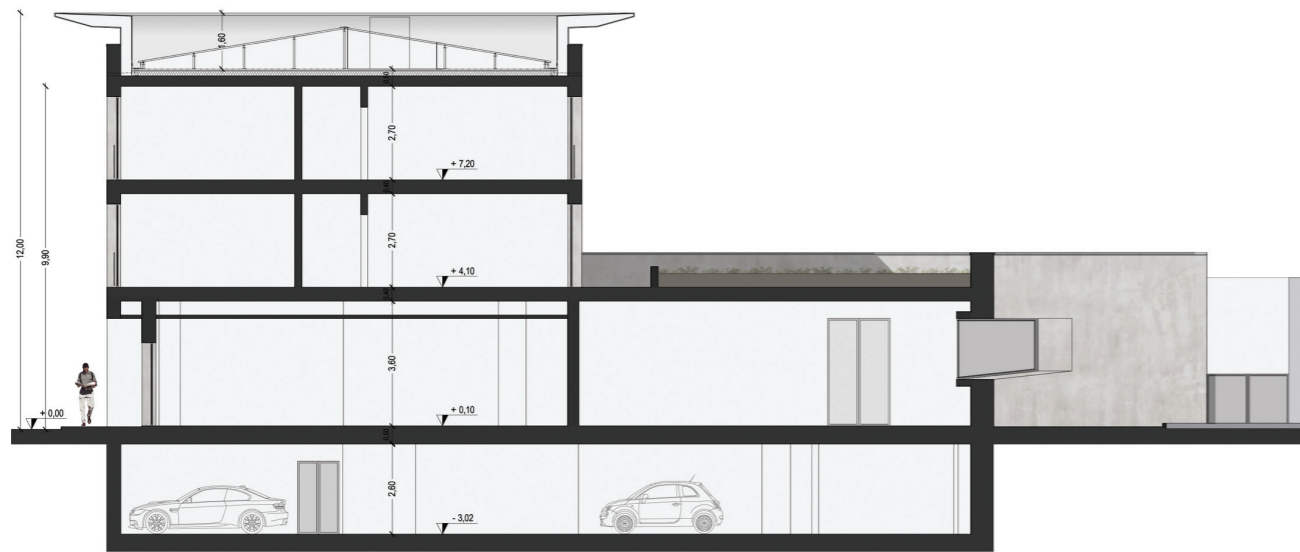
Prospetto su via Frascati



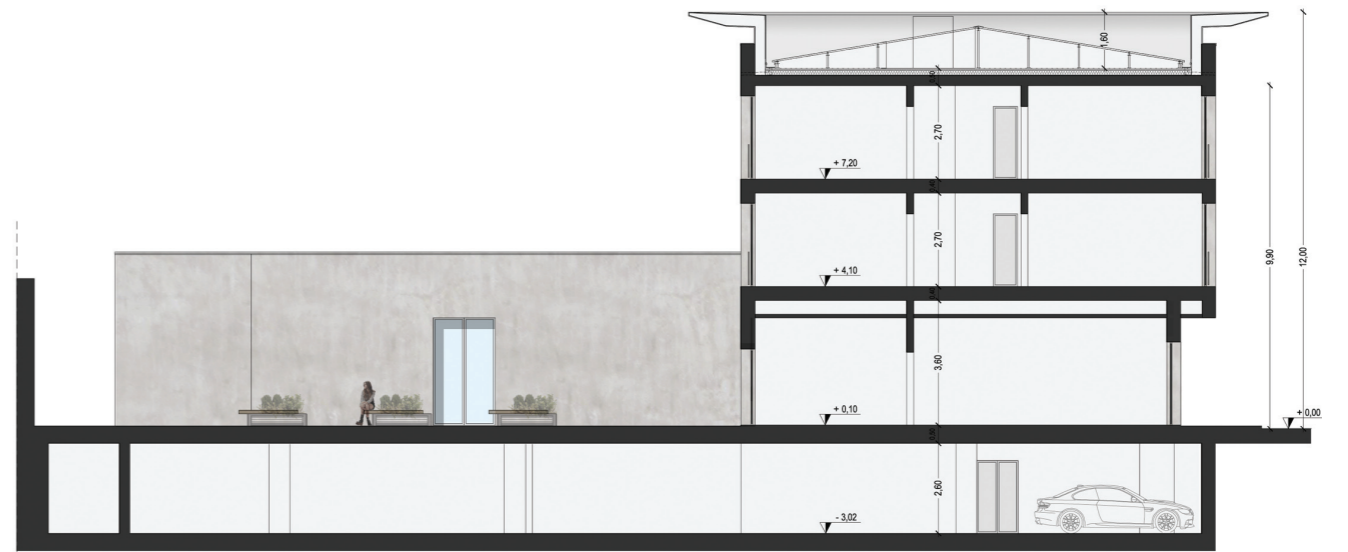
Prospetto sulle mura urbane



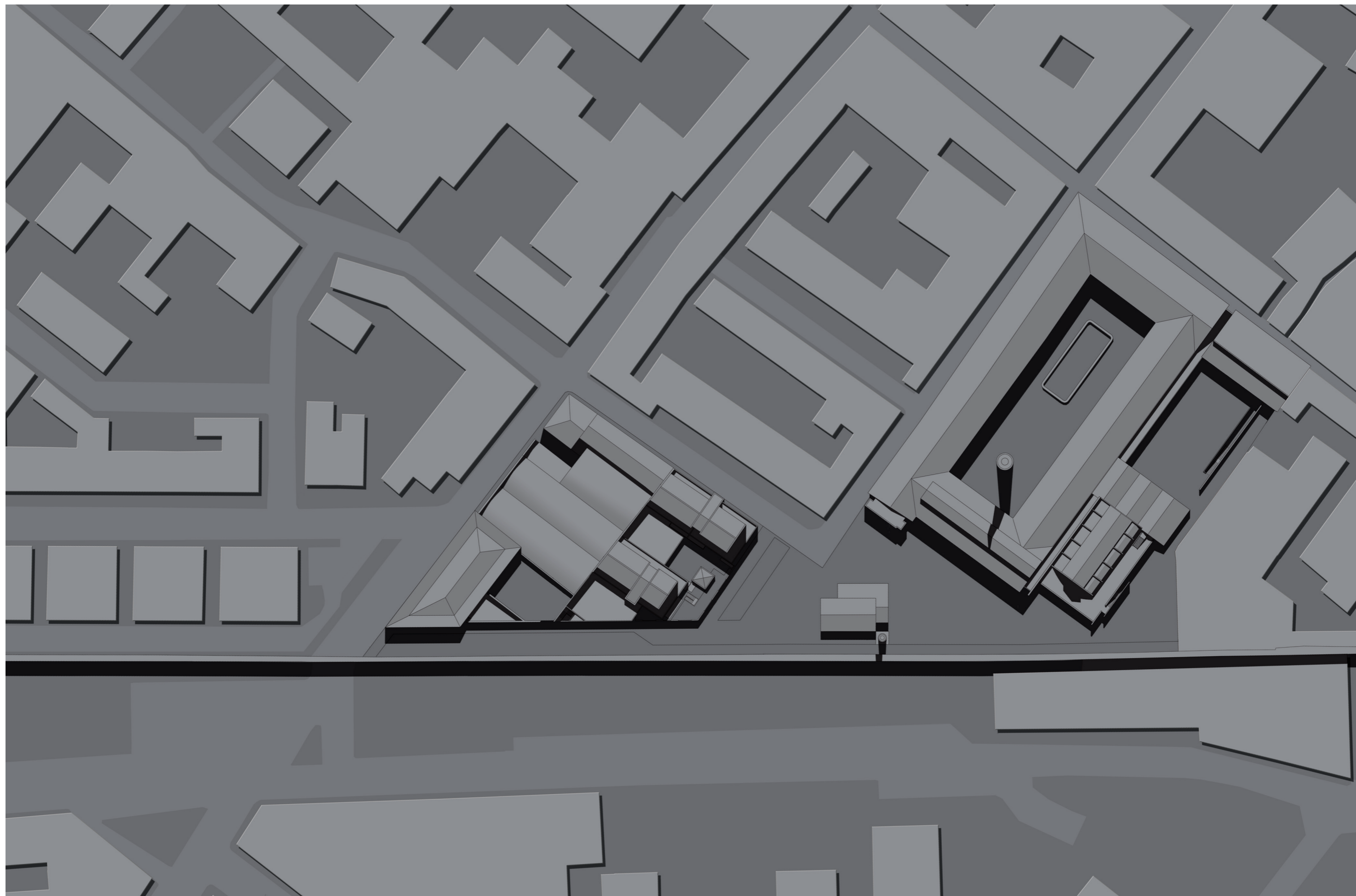
Sezione A-A'



Sezione B-B'



Sezione C-C'



Planivolumetrico - Rendering di progetto



Vista su via Frascati - Rendering di progetto



Vista dall'Arco di Frascati - Rendering di progetto



Vista notturna dall'Arco di Frascati - Rendering di progetto

FINITURA IN LAMIERE DI RAME,
DEL TIPO TECU-OXID (KME)
COLOR BRUNITO

SOTTOGRONDA CON FINITURA
DI INTONACO IN MALTA
CEMENTIZIA, RESINA E POLVERE
DI PIETRA ALBERESE
(DEL TIPO CEMENTO-RESINA
KERAKOLL)

INTONACO IN MALTA
CEMENTIZIA, RESINA E
POLVERE DI PIETRA
ALBERESE (DEL TIPO
CEMENTO-RESINA KERAKOLL),
COLOR GRIGIO CON PUNTA DI
MARRONE, VOLTO A
RIPRODURRE L'EFFETTO
CROMATICO DELLA PIETRA
ALBERESE

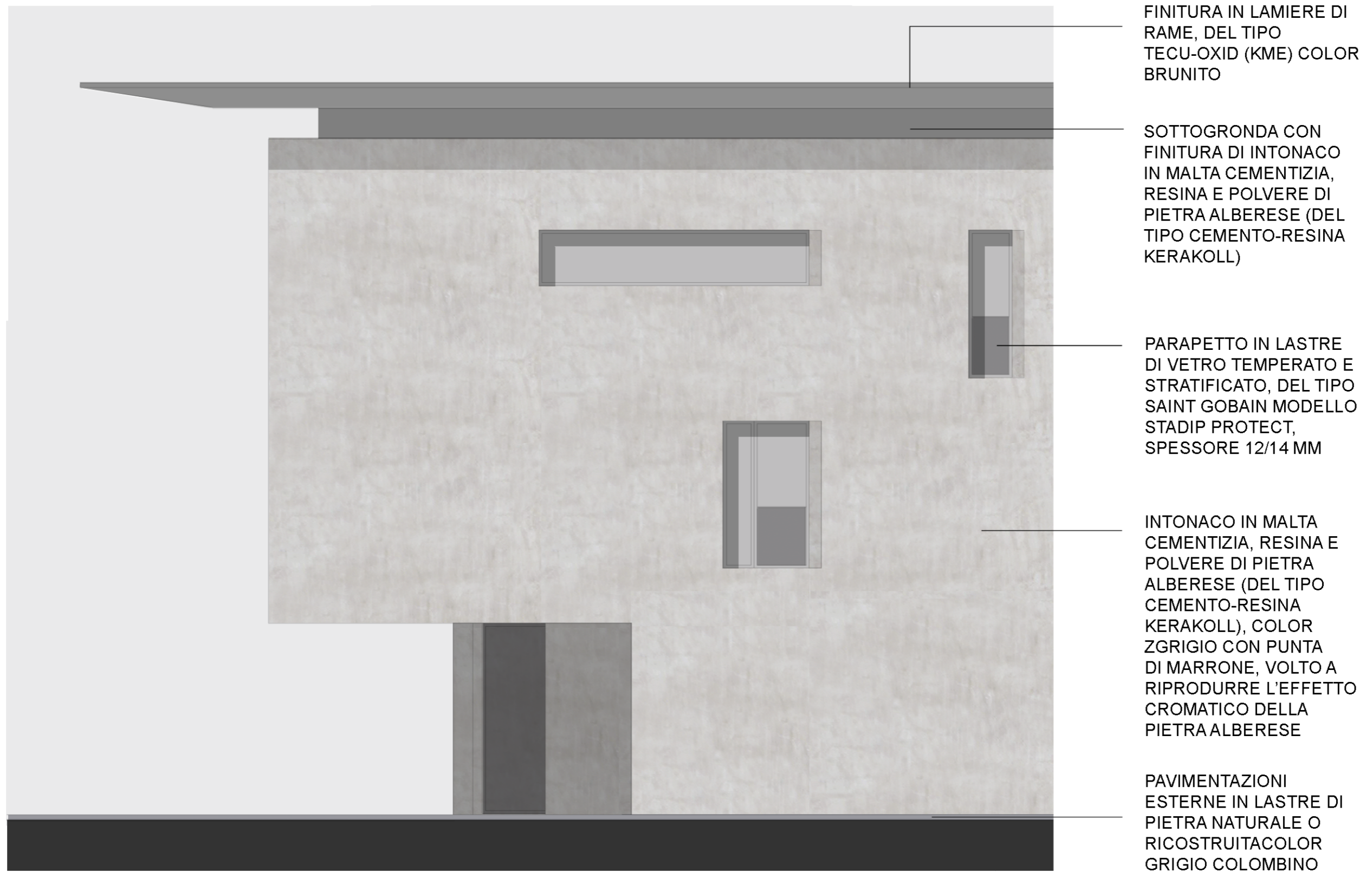
PARAPETTO IN LASTRE DI
VETRO TEMPERATO E
STRATIFICATO, DEL TIPO
SAINT GOBAIN MODELLO
STADIP PROTECT,
SPESSORE 12/14 MM

RIVESTIMENTO IN LASTRE DI
PIETRA NATURALE (PIETRA DI
MATRAIA) O PIETRA
RICOSTRUITA DEL TIPO STONE
O SIMILARE, COLOR GRIGIO
COLOMBINO O MASSICCIO DI
PIETRA TOSCANA

PAVIMENTAZIONI ESTERNE
IN LASTRE DI PIETRA
NATURALE O RICOSTRUITA
COLOR GRIGIO COLOMBINO



PARTICOLARE ESECUTIVO CON L'INDICAZIONE DEI MATERIALI E DELLE FINITURE - PROSPETTO SU VIA FRASCATI



PARTICOLARE ESECUTIVO CON L'INDICAZIONE DEI MATERIALI E DELLE FINITURE - PROSPETTO SULLE MURA

FINITURA IN LAMIERE DI RAME,
DEL TIPO TECU-OXID (KME)
COLOR BRUNITO

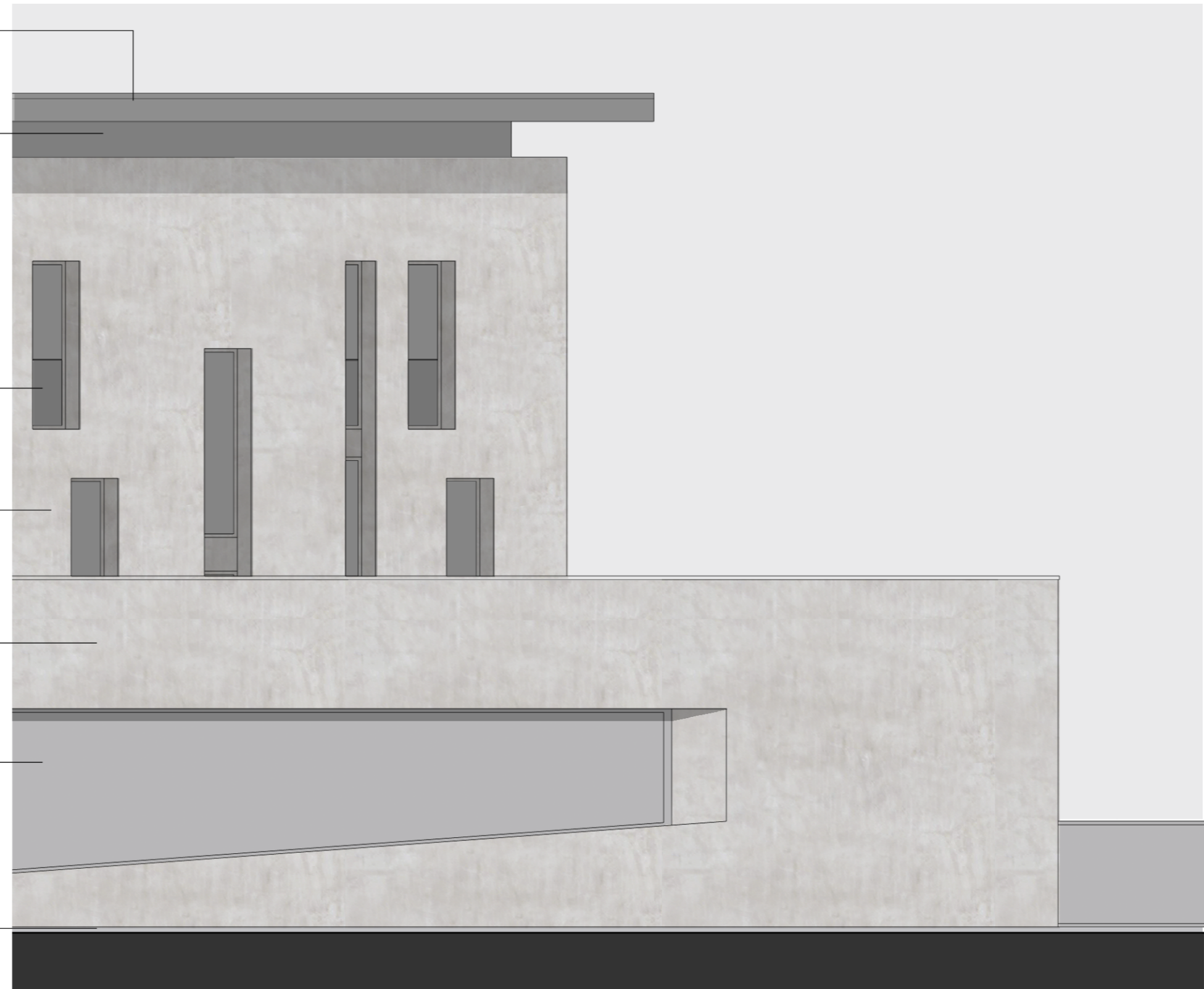
SOTTOGRONDA CON FINITURA
DI INTONACO IN MALTA
CEMENTIZIA, RESINA E POLVERE
DI PIETRA ALBERESE
(DEL TIPO CEMENTO-RESINA
KERAKOLL)

PARAPETTO IN LASTRE DI
VETRO TEMPERATO E
STRATIFICATO, DEL TIPO
SAINT GOBAIN MODELLO
STADIP PROTECT,
SPESSORE 12/14 MM

INTONACO IN MALTA
CEMENTIZIA, RESINA E
POLVERE DI PIETRA
ALBERESE (DEL TIPO
CEMENTO-RESINA KERAKOLL),
COLOR GRIGIO CON PUNTA DI
MARRONE, VOLTO A
RIPRODURRE L'EFFETTO
CROMATICO DELLA PIETRA
ALBERESE

VETRATA ISOLANTE
STRATIFICATA
ANTIVANDALISMO
(6 mm stratificato di sicurezza
interno + 15 mm camera in Argon
+ 4 mm temperato esterno)

PAVIMENTAZIONI ESTERNE
IN LASTRE DI PIETRA
NATURALE O RICOSTRUITA
COLOR GRIGIO COLOMBINO



PARTICOLARE ESECUTIVO CON L'INDICAZIONE DEI MATERIALI E DELLE FINITURE - PROSPETTO SULLE MURA