



**Concorso d'Idee per la Progettazione, Recupero e Riqualificazione
Architettonica Ambientale dell'area "SANTA CATERINA"
del Comune di Carmignano
Documento preliminare alla progettazione**

COMUNE DI CARMIGNANO

Sindaco Edoardo Prestanti
Assessore all'Urbanistica Francesco Paoletti

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Francesco Rossetti

Lingua ufficiale

Italiano



Sommario

- 1. Brevi note introduttive**
- 2. Cenni storici**
- 3. Inquadramento urbano**
- 4. Indicazioni progettuali**
 - 4.1 Linee guida per la definizione delle proposte progettuali
 - 4.2 Indicazioni generali



1. Brevi note introduttive

Santa Caterina è un complesso storico situato tra Piazza Niccolini e via Modesti a Carmignano. La struttura è da quasi venti anni di proprietà del Comune, ma vive da diverso tempo in uno stato di completo abbandono. L'organismo architettonico era parte integrante di un grande spazio, probabilmente dedicato al ruolo di mercatale ed alla sosta lungo il tragitto per il Montalbano; questo spazio di grande dimensione, in pendenza da nord verso sud, secondo l'andamento della collina esistente, era delimitato dalla cortina degli edifici ancora oggi esistenti: a nord le case poste intorno alla sede del Comune, a sud dall'edificio del convento di Santa Caterina.

Il complesso conventuale rappresenta un'architettura formatasi nel tempo per l'aggiunta successiva di parti distinte, che, tuttora risultano riconoscibili per i propri caratteri peculiari: questa configurazione organica e complessa può favorire un recupero per parti, in cui si può considerare il fattore tempo e la programmazione per interventi distinti ma coordinati come elementi essenziali di una buona strategia di rigenerazione.

La sua assoluta centralità e la presenza di un parcheggio molto frequentato nella parte retrostante del complesso, lo hanno tuttavia mantenuto al centro dell'attenzione pubblica come "urgenza territoriale".

Il suo recupero costituisce un'importante occasione per creare un'effettiva polarità centrale urbana nel Comune di Carmignano, in modo che possa diventare un punto nevralgico per lo sviluppo di nuove attività e servizi legati alla promozione economica, sociale e culturale del territorio.

Il Comune di Carmignano ha promosso il percorso partecipativo "Santa Caterina Domani – Abitanti a confronto per dare nuova vita allo storico complesso", co-finanziato dalla Regione Toscana attraverso l'Autorità Regionale per partecipazione, coinvolgendo abitanti e stakeholders del territorio ove sono state elaborate linee guida per la definizione delle proposte progettuali oggetto del concorso di idee.



2. Cenni storici

Il centro storico di Carmignano si è sviluppato nel corso dei secoli all'interno di un contesto paesaggistico di notevole rilievo – quello delle colline del Montalbano pratese – che costituisce uno dei principali elementi identificativi del territorio comunale.

Il Santa Caterina, per secoli centro rurale di Carmignano, fu edificato a partire dai primi anni del Cinquecento grazie all'attività di suor Brigida Vangelisti; dopo la soppressione (1783) ospitò il conservatorio dei Pericolanti. La struttura è diventata proprietà del Comune dal 1999.

Il santa Caterina porta con sé un'importante funzione di testimonianza storica; in seguito al bombardamento della chiesa di San Michele nel 1944, il complesso ospita per qualche anno le suore "Cappellone"; poi centro estivo per i ragazzi del conservatorio del Santa Caterina di Prato; rimessa per attrezzi agricoli, frantoio e casa di servizio annessa alla storica villa del Marchese Ippolito Niccolini; poi in seguito ERP, sede di una banca, Caritas e sede dei rioni.

3. Inquadramento urbano

Carmignano è un Comune di 14.458 abitanti della provincia di Prato e occupa una porzione del territorio del Montalbano. Il complesso di Santa Caterina si trova nel centro storico del Comune, tra la piazza centrale Vittorio Emanuele II, via J. Modesti e piazza Niccolini – presso la dimora storica di Villa Rigoli.

L'edificio si colloca su una linea immaginaria che divide in due emisferi il centro urbano, creando una frattura tra i centri di maggior aggregazione del paese. Al tempo stesso è situato in un punto strategico tra la Pieve di San Michele, la scuola secondaria "Il Pontormo", la Misericordia e la parte bassa del paese.

L'Amministrazione comunale ha inserito nel Regolamento Urbanistico del 2015 la possibilità di intervenire sull'intero complesso di Santa Caterina mediante ristrutturazione edilizia, riconoscendo inoltre una superficie utile lorda aggiuntiva di massimo 2000 mq e la possibilità di far convivere diverse destinazioni d'uso.



Nelle Norme Tecniche di Attuazione si trovano riferimenti al complesso edilizio e agli strumenti urbanistici attraverso cui attuare il progetto di recupero.

Il concorso di idee, quindi, si inserisce in una fase preliminare in cui si possono prefigurare scenari differenti per il recupero del complesso edilizio.

4. Indicazioni progettuali

L'ipotesi di recupero del complesso nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di innescare un processo virtuoso di rigenerazione urbana con ricadute e riflessi positivi non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale ed economico. Gli obiettivi principali individuati dal Comune di Carmignano con il progetto di recupero del complesso sono quelli di rigenerare l'area, creando un tessuto edilizio equilibrato e dinamico, capace di intercettare nel tempo esigenze e domande nuove, realizzare nuovi spazi di socializzazione e aree verdi, impiegare nuove tecnologie anche legate alle energie rinnovabili.

4.1 Linee guida per la definizione delle proposte progettuali

A conclusione del percorso partecipativo "Santa Caterina Domani – Abitanti a confronto per dare nuova vita allo storico complesso", che si è articolato in più fasi tra settembre e dicembre 2017, sono state elaborate le linee guida per i progettisti che parteciperanno al concorso di idee per il recupero del Santa Caterina, di seguito riportate.

1. Rinnovare il Santa Caterina come luogo della comunità e di promozione del territorio

Il progetto di recupero deve essere redatto con l'obiettivo di costruire un luogo immediatamente riconoscibile come accessibile, fruibile e attrattivo per la comunità di tutto il territorio comunale e dei comuni limitrofi. Il tema dell'aggregazione formale e informale deve rimanere centrale anche nella collocazione delle funzioni private (commercio, residenza, terziario). In forza della sua centralità, della sua storia e della sua innata capacità di rinnovarsi, il Santa Caterina deve inoltre rappresentare un luogo di promozione innovativa del territorio e un punto di riferimento per chi visita Carmignano.



2. Analizzare bene le risorse esistenti

Il progetto di recupero deve essere redatto alla luce dell'analisi di ciò che già c'è sul territorio e delle dinamiche di ogni luogo pubblico, sociale, culturale e turistico - funzionamento, malfunzionamento, sottoutilizzo etc...- al fine di minimizzare il rischio sia di duplicare spazi e funzioni già esistenti, sia di creare un polo competitivo con ciò che ancora c'è nel capoluogo. L'obiettivo deve essere invece quello di valorizzare le risorse esistenti all'interno di un "sistema paese" connesso e continuo.

3. Partire da un'adeguata conoscenza del contesto locale per individuare, tra le potenzialità, l'elemento chiave per far fare un salto in avanti a Carmignano

Il progetto di recupero deve essere elaborato a partire da un'adeguata conoscenza del contesto locale che permetta ai progettisti di individuare l'elemento chiave che possa funzionare da volano. A tal fine si ritiene che i progettisti dovranno consultare: la relazione illustrativa del Piano Strutturale vigente; la reportistica completa del percorso partecipativo durante il quale i partecipanti hanno, in vari step, costruito un'analisi territoriale articolata, critica e basata sulla percezione degli abitanti; i dati e i trend socio demografici ed economici.

4. Progettare in risposta ai bisogni e alla giusta scala

Le nuove funzioni individuate dal progetto di recupero devono rispondere ad esigenze e necessità reali - esistenti, latenti e future - degli abitanti e del territorio e non devono essere frutto di progetti utopici. L'integrazione tra le diverse funzioni - pubbliche, sociali, culturali, turistiche, aggregative, residenziali, commerciali - deve essere molto forte. È importante progettare in modo adeguato la scala delle diverse funzioni. È essenziale puntare sulla qualità progettuale, sull'organicità e sull'integrazione con il contesto all'interno del quale si vanno ad inserire.

5. Creare un tessuto sociale attraverso un baricentro attrattivo

L'attrattività generata dalla riqualificazione del complesso deve essere globale (non solo nuovi residenti, ad esempio) per evitare "l'effetto dormitorio". È importante creare un insieme di relazioni spaziali di prossimità che rendano possibili le relazioni tra i fruitori, ripensando tutto il



centro storico di Carmignano sulla base di una idea di "centro compatto", un baricentro attrattivo che possa diventare aggregatore di funzioni.

6. Progettare la sostenibilità economica dell'intervento di recupero e del lungo periodo del Santa Caterina

È necessario progettare l'intervento di recupero prestando attenzione alla fattibilità economica dell'operazione, per evitare che rimanga un sogno o, ancor peggio, resti incompleta: in particolare appare essenziale bilanciare le diverse funzioni e presentare un progetto di recupero che possa essere realizzato a lotti integrati.

Il nuovo Santa Caterina, inoltre, non deve rappresentare una voce di bilancio passivo per il Comune, quindi bisogna pensare alle nuove funzioni anche a partire dalla loro sostenibilità economica sul lungo periodo.

7. Ridurre al minimo possibile l'aumento delle volumetrie

Il progetto di recupero deve essere disegnato in modo congruo rispetto al contesto paesaggistico in cui si colloca e mantenendo un equilibrio - la "giusta misura" - tra volumetrie esistenti e nuove, limitando la realizzazione di nuove volumetrie allo stretto indispensabile e comunque valutandole sempre in rapporto alla riqualificazione dell'esistente.

I nuovi volumi dovranno essere progettati in modo funzionale al ri-disegno degli spazi esterni, così da renderli accoglienti e intimi evitando di creare spazi ampi, dispersivi e anonimi.

8. Progettare con attenzione gli spazi esterni e le connessioni

È essenziale progettare un intervento fortemente innovativo dal punto di vista della relazione tra volumi e spazi aperti, rispettando lo stile architettonico del paese e del complesso storico, ma al tempo stesso creando un linguaggio nuovo attraverso un continuo dialogo tra esterno-interno.

Il complesso deve essere attraversabile in modo da creare un collegamento tra i due spazi aperti del Santa Caterina, Piazza Niccolini e il piazzale interno.

Il progetto di recupero deve prevedere un collegamento pedonale tra il centro del paese e le scuole.



9. Trovare soluzioni innovative e alternative per implementare i posti auto

Il parcheggio del Santa Caterina rappresenta ad oggi una risorsa indispensabile per chi abita in paese e per chi lo raggiunge da fuori e il numero di stalli dovrà essere adeguato rispetto alle esigenze determinate dalle future funzioni del Santa Caterina.

Tuttavia mantenere inalterata l'attuale disposizione dei posti auto inibisce la possibilità di progettare un intervento di recupero significativo ed efficace. È essenziale pertanto trovare soluzioni innovative e alternative per recuperare nella stessa area (ad esempio interrando), o in aree limitrofe, i posti auto che dovranno essere eliminati per progettare le nuove volumetrie e le piazze.

È importante inoltre proporre, in aggiunta all'idea progettuale, una visione "futuristica" del sistema di trasporto privato che possa mostrare i potenziali vantaggi di un cambio radicale di mentalità nell'uso del mezzo privato.

10. Ripensare la viabilità veicolare

La rivitalizzazione del Santa Caterina potrebbe avere ricadute pesanti rispetto ad una viabilità già molto delicata, dal momento che tutti i flussi (ingresso e uscita) ad oggi "scaricano" su Via Modesti, una strada molto trafficata e stretta.

È necessario quindi individuare soluzioni che migliorino la viabilità veicolare, considerando sia la possibilità di intervenire sui sensi di marcia, sia quella di realizzare nuovi tratti di connessione con strade esistenti, soprattutto per differenziare l'ingresso e l'uscita del complesso (ed esempio collocandone uno sopra e uno sotto l'area del parcheggio).

4.2 Indicazioni generali

L'obiettivo del concorso di idee è il rafforzamento dell'area centrale della frazione di Carmignano, mediante la realizzazione di un nuovo spazio urbano con attrezzature commerciali e ricettive, servizi e residenza, corredati da parcheggi interrati attraverso interventi di recupero dei fabbricati esistenti e nuova edificazione.

In particolare gli elementi da tener presenti nella progettazione sono:

- recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici prospicienti la Piazza Niccolini con particolare attenzione alla conservazione dei fronti;



- ripristino del collegamento pedonale con la Piazza Niccolini;
- realizzazione di Piazza per attrezzature commerciali, servizi ad uso pubblico e residenza mediante nuova edificazione con altezza massima 6,5 ml per una SUL max di mq 2000 dei quali almeno il 20% da destinare a servizi di uso pubblico;
- formazione di parcheggi interrati (pubblici e privati) direttamente connessi con le Vie Modesti e Pontormo;
- dovranno essere proposte adeguate soluzioni progettuali relative alle sistemazioni degli spazi esterni;
- dovrà essere prevista una sala polivalente di almeno 400 mq;
- si dovranno proporre funzioni compatibili con il contesto mediante suggerimenti progettuali finalizzati a rendere gli spazi esterni fruibili e vitali in diversi momenti del giorno e della notte;
- il concorso dovrà prevedere un uso degli spazi esterni anche per l'organizzazione di eventi temporanei (mercati rionali, fiere, concerti, manifestazioni, etc.).