



comune di
PRATO

Codice Fiscale: 84006890481

Progetto:

Concorso di progettazione "Il parco centrale di Prato"

Titolo:

Relazione

Fase: **Concorso di progettazione**

Assessore ai Lavori Pubblici **Valerio Barberis**

Dirigente del Servizio **Massimo Nutini**

Responsabile Unico del Procedimento **Michela Brachi**

Assistente al Responsabile Unico del Procedimento

Caterina Bruschi

Segreteria tecnica

Chiara Melani

Martino Nannoni

Cinzia Tesi



Documento preliminare all'avvio della progettazione del parco urbano nell'area ex ospedale Misericordia e Dolce denominato "Il parco centrale di Prato"

Il presente Documento Preliminare per l'avvio della Progettazione (DPP), fornisce le informazioni necessarie per la partecipazione al concorso di progettazione del parco urbano nell'area ex ospedale Misericordia e Dolce denominato "Il parco centrale di Prato".

La costruzione del nuovo ospedale a Galciana consente la dismissione della parte più recente ed ingombrante della vecchia struttura ospedaliera ubicata all'interno del centro storico che demolita, consentirà la realizzazione di un parco urbano di oltre 3 ettari, alla quale ideazione e progettazione è riferito il presente documento.

Il concorso di progettazione si svolgerà mediante procedura ristretta, con preventiva selezione dei candidati, dalla quale emergeranno 10 gruppi di progettazione che accederanno alla seconda fase concorsuale, basata sulla ricezione di un progetto preliminare del parco e che si concluderà con l'attribuzione dell'incarico della progettazione definitiva ed esecutiva del parco, oltre al premio del primo classificato, al gruppo di progetto vincitore.

Introduzione dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Prato

Prato è una città vibrante, contraddittoria, innovativa, conflittuale: una città che, dall'inizio del XX secolo e in particolare dal secondo dopoguerra, rappresenta un formidabile laboratorio urbano, sociale, culturale ed economico, nel quale si sono spesso sperimentati nuovi modelli.

Oggi, rispetto alle metropoli internazionali è una città piccola, ma al suo interno ha tutta la loro complessità. In realtà fa parte di quelle città medie nelle quali a livello globale si stanno sperimentando nuovi modelli sociali di convivenza, nuove forme di produzione, modalità innovative di formazione delle giovani generazioni: città medie che sono dotate di quella flessibilità, capacità di assorbire i cambiamenti e disponibilità all'innovazione necessari per verificare gli effetti di queste trasformazioni in tempi brevi e indicare nuovi possibili scenari verso i quali incamminarsi nel difficile percorso di superamento della crisi economica internazionale.

Prato è una realtà in continuo divenire.

Prato è una città contemporanea, è la città della contemporaneità in Toscana.

Prato, con i suoi oltre 190.000 abitanti, è la terza città dell'Italia centrale dopo Roma e Firenze. E' collocata al centro dell'area metropolitana di Firenze, Prato e Pistoia nella quale abitano oltre 1.000.000 di persone.

Prato è il più importante centro del tessile-moda d'Europa e rappresenta uno dei più grandi distretti industriali italiani. La specializzazione di Prato nelle produzioni tessili risale al XII secolo: il boom inizia nel secondo dopoguerra, tra il 1950 ed il 1981, fino a divenire uno dei centri più importanti, a livello mondiale, per le produzioni di filati e tessuti di lana.

A Prato nasce il concetto di "Distretto Industriale": per descrivere il tessuto economico, sociale e produttivo della città l'economista Giacomo Becattini ha sviluppato la sua teoria sui distretti industriali.

A Prato convivono 119 etnie.

Prato accoglie la maggiore comunità cinese d'Italia: è la terza città europea, dopo Parigi e Londra, con il maggior numero di cittadini cinesi.

A Prato è stato costruito il primo centro d'arte contemporanea in Italia, il Centro per l'Arte Contemporanea Luigi Pecci. Progettato da Italo Gamberini, è stato inaugurato nel Giugno 1988: a ottobre 2016 il Centro verrà riaperto nella sua nuova veste, che affianca all'edificio originario l'ampliamento affidato a Maurice Nio e nel suo nuovo ruolo di Centro per le Arti Contemporanee della Regione Toscana.

Prato negli ultimi 15 anni ha visto una evoluzione del suo tessuto economico: si sono sviluppati ulteriori settori accanto a quello del tessile-moda, tra cui il comparto ICT, quello agroalimentare - con interessanti esperienze di produzione biologica, consorzi di produttori e filiere corte a "km0" - e quello del pronto-moda, legato soprattutto alla comunità cinese, che ormai viene considerato il più grande in Europa.

Al Teatro Metastasio, con il "Laboratorio di Prato" Luca Ronconi ha cambiato la storia del teatro contemporaneo. Per la prima volta una fabbrica viene utilizzata per rappresentazioni teatrali: al Fabbricone Ronconi nel 1974 mette in scena l'Oresteia.

Prato è uno dei centri europei delle pratiche di riuso: il tessuto tradizionalmente prodotto, il cardato, nasce dal recupero degli stracci, ovvero degli abiti dismessi. Oggi, oltre alla produzione tessile, esiste un vero e proprio distretto ecologico declinato nei temi del re cycling che sviluppa prodotti, innovazione e ricerca nel settore della moda, del ciclo delle acque, dell'edilizia, dello smaltimento dei rifiuti e del design.

Prato punta a caratterizzarsi sempre di più come luogo della contemporaneità, un luogo in cui i segni del passato e quelli dell'oggi trovino nuove forme di dialogo. Prato allora intesa come città della moda, delle arti visive e performative, città della convivenza di molteplici etnie, città di nuovi comparti economici, città di sperimentazione di pratiche urbane di re cycling, città di innovazione nella formazione dei giovani, città sostenibile, città giovane: il nuovo Parco Urbano dovrà rappresentare questa realtà.

L'area dell'ex Ospedale Misericordia e Dolce rappresenta uno degli obiettivi strategici principali nei quali il Comune è attualmente impegnato. A seguito di un recente accordo con la Regione Toscana, infatti, il Comune è entrato in possesso del comparto posto all'interno delle mura attualmente occupato dagli edifici dell'ex Ospedale ed è in corso di approvazione definitiva una variante urbanistica che prevede la realizzazione di un nuovo grande parco urbano di circa 3 ettari a servizio della città. Un parco attrezzato nel quale i cittadini dovranno trovare un contesto ambientale di grande qualità, finalizzato ad incrementare il benessere psico-fisico delle persone, destinato a tutti gli utenti, con particolare attenzione alle persone diversamente abili, che dovrà essere dotato di attrezzature e servizi che lo rendano vivo in tutto l'arco del giorno ed in tutte le stagioni. Un parco che, in sinergia con la grande area a parcheggio posta all'esterno delle mura, dovrà funzionare come vera e propria nuova porta di ingresso alla città antica da Sud, un luogo in grado di ricucire le relazioni nel tessuto urbano di quell'area, connesso a molteplici settori del centro, grazie ad una serie di nuovi percorsi e accessi.

Un nuovo grande luogo pubblico, che dovrà divenire attrattivo a livello di area metropolitana e per flussi del turismo culturale internazionale, grazie alle funzioni in esso contenute e grazie alla qualità ed innovazione nel trattamento delle aree verdi, alla presenza dell'arte e di architetture dalla forte connotazione contemporanea: un nuovo luogo dell'oggi inserito all'interno di un contesto storico e prezioso, in grado di veicolare l'immagine di Prato come la città della contemporaneità della Toscana.

Il presente documento (DPP) redatto ai sensi dell'art. 15 del DPR 207/2010, affronta e descrive i seguenti temi

1. Inquadramento territoriale e caratteristiche dell'area
2. Lettura del luogo e obiettivi materiali del progetto
 - a. Il parco urbano inizia fuori le mura e dentro il centro storico;
 - b. Un parco che sappia esprimere il contrasto tra la contemporaneità e il luogo antico dove sorgerà;
3. Obiettivi strategici
 - a. *Il parco centrale di Prato* - un luogo in grado di veicolare l'immagine di "Prato città contemporanea", un luogo che contribuisca efficacemente allo sviluppo socio-economico del centro cittadino;
 - b. *Il parco centrale di Prato* - un luogo dove potenziare l'attrattività turistica oltre lo svolgimento delle funzioni classiche legate al "parco\urbano";
 - c. *Il parco centrale di Prato* - energia zero, progettare e costruire sostenibile, accessibilità totale
4. Fasi della progettazione da sviluppare, loro sequenza logica e relativi tempi di svolgimento, sia per la parte che si intende acquisire con il concorso stesso, sia per la parte che sarà sviluppata successivamente;
5. Livelli di progettazione, elaborati grafici e descrittivi da redigere, limiti finanziari da rispettare e stima dei costi, fonti di finanziamento e possibili sistemi di realizzazione da impiegare;
6. Quadro dei vincoli di legge relativi al contesto in cui il progetto è previsto.

Allegati al DPP:

La storia dell'ospedale Misericordia e Dolce;

Il distretto tessile pratese;

L'accordo di programma del 10 ottobre 2014 e le previsioni della variante urbanistica;

Quadro socio- economico del contesto di riferimento.

Documenti preparatori al concorso:

Tav0 - Inquadramento su foto aerea

Tav1 - Area d'intervento

Tav2 - Simulazione area d'intervento dopo la demolizione

Tav3 - Variante urbanistica

Tav4 - Rilievo stato attuale scala 1:500

Tav5 - Rilievo stato attuale scala 1:1000

1. Inquadramento territoriale e caratteristiche dell'area

L'area oggetto del concorso, posta all'interno del perimetro delle mura cittadine, rappresenta una ampia porzione del quadrante sud-ovest del Centro Storico del quale si individuano agevolmente gli assi di antica fondazione: il Decumano massimo (dall'attuale Porta Pistoiese fino a Piazza San Marco) ed il Cardo massimo (dalla Stazione ferroviaria di Porta al Serraglio fino a Porta Santa Trinita); nel loro punto di incontro si trova ancora oggi il cuore della città, rappresentato dalla Piazza del Comune, attorno a cui si è sviluppato il "centro" del Centro Storico. Qui si concentrano le principali emergenze architettoniche della città oltre ad una serie di attività commerciali e culturali che si rivolgono ad un bacino di utenza a scala territoriale.

La restante parte del Centro Storico risulta suddivisa in quattro quadranti aventi caratteristiche architettoniche e sociali distinte:

-a Nord-Ovest il quartiere di San Fabiano, sviluppato attorno alla Chiesa di Sant'Agostino, è attualmente investito da una fervente attività di riqualificazione urbana che ha portato alla riappropriazione da parte della cittadinanza degli spazi pubblici ed ad un incremento del numero dei residenti;

-a Nord-Est l'area del Mercatale è caratterizzata dal grande vuoto della piazza, oggi in gran parte destinata a parcheggio pubblico e meta privilegiata degli utenti del Centro Storico. Attorno al parcheggio sorgono vari servizi ed attività commerciali (uffici, negozi, ristorazione, locali notturni) che fanno vivere il quartiere a tutte le ore del giorno e della notte. Come un tempo il Mercatale era il luogo degli scambi e delle attività economiche, ancora oggi ha mantenuto tale vocazione ed è in grado di attirare un bacino di utenza a scala territoriale. La piazza è oggetto di un intervento di manutenzione che vede l'estensione del marciapiede sul lato sud-est dove si affacciano la maggior parte delle attività economiche, al fine di creare un ampio spazio per passeggiare e sostare;

-a Sud-Est il quartiere di Santa Chiara è caratterizzato dalla compresenza di due distinti sistemi relazionali: uno a scala locale costituito da un numero considerevole di residenze dove si ritrovano rapporti sociali consolidati, l'altro a scala territoriale costituito dal polo espositivo-culturale dell'ex Fabbrica Campolmi (sede del Museo del Tessuto e sede della Biblioteca Comunale) e dal Cassero medievale (antico percorso di collegamento tra il Castello dell'Imperatore e le mura cittadine);

-a Sud-Ovest l'area dei Conventi ospita prevalentemente edifici di carattere funzionale, istituti scolastici di vario ordine e grado, oltre ad una serie di istituzioni religiose quali i Conventi di San Domenico, di Santa Caterina e di San Niccolò. Questi insediamenti hanno portato al consolidarsi negli anni di un sistema di relazioni a scala territoriale che si svolgono all'interno dei singoli edifici ed in determinati orari della giornata, senza riuscire a coinvolgere il tessuto delle relazioni locali e senza attivare forti legami con il resto della città. Tale situazione deriva però dall'assetto funzionale che l'area aveva assunto già in passato quando gli orti dei già citati conventi la occupavano del tutto, escludendone di fatto le relazioni con il resto della città. La storica presenza di numerosi conventi e dei loro orti murati oltre che, dal 1970 ad oggi, la presenza dell'attuale ospedale che ha costituito un "tappo" allo sviluppo di una rete stabile di relazioni con il Centro Storico e con l'immediata periferia, unita all'assoluta mancanza di relazioni spaziali e relazionali, ha reso l'area ex ospedaliera chiusa su se stessa.

Al contorno dell'area del concorso si riconosce, per la sua vitalità, via Santa Trinita, oggetto di iniziative per la vita notturna e per il commercio. In prossimità di via Sant'Orsola è presente il centro ex Avis della fondazione Ami, struttura importante per il recupero dei bambini portatori di handicap. Su via Santa Caterina è ubicato l'omonimo convento, oggi sede degli assessorati alla Cultura, Istruzione e Sviluppo Economico e degli del Centro Elaborazione Dati del comune. Sempre su via Santa Caterina, negli ex bagni pubblici, sono ubicati gli uffici dell'anagrafe del comune.

Sul margine nord dell'area d'intervento sono anche presenti importanti istituti scolastici superiori come il conservatorio San Niccolò, il Convitto Cicognini, le scuole medie Cesare Guasti e il complesso dell'Etruria importante struttura sportiva.

In adiacenza alle mura sono presenti una serie di edifici industriali, solo in parte dismessi, alcuni dei quali oggetto di manifestazioni di carattere culturale-espositivo. Oltre via Cavour, in direzione sud, sono presenti importanti funzioni pubbliche. Gli ex Macelli sede di Officina Giovani, dove si svolgono prevalentemente iniziative legate alle politiche giovanili; la sede della Polizia Municipale e il centro sanitario Giovannini.

2. Lettura del luogo e obiettivi materiali del progetto

a. Il parco centrale di Prato – il parco inizia fuori le mura e dentro il centro storico

Il parco, porta di accesso alla città. L'ubicazione del nuovo parco urbano è strategica per la struttura territoriale della pianura pratese e per il suo assetto infrastrutturale esistente. Da questa lettura emerge un disegno territoriale chiaro e funzionale a supportare la strategicità del nuovo parco urbano. L'area dove sorgerà il parco è collegata attraverso via Nenni e via Monnet alla Declassata, ex tracciato autostradale, oggi asse di collegamento metropolitano. L'innesto di via Nenni sulla Declassata risulta peraltro baricentrico tra le uscite dei due caselli autostradali posti sulla A11, Prato est e Prato ovest. Il tratto di via Monnet posto a nord è dotato di grandi aree a parcheggio riferite all'ex area ospedaliera, che saranno di supporto al nuovo parco e che faranno di questa area un nuovo accesso al centro storico della città. Gli accessi carrabili creati per la ex struttura ospedaliera risultano funzionali alle nuove destinazione d'uso previste dalla variante urbanistica di cui alla DCC 63/2015 e al parco, in termini di accesso all'area.

Il parco collegato con il centro storico. Il parco dovrà avere accesso al centro storico in più punti, non si tratta di creare nuove aperture ma solo di riconsiderare quelle esistenti e connettere il nuovo parco con la città antica.

-Accesso pedonale dalla piazza dell'Ospedale - l'accordo di programma sottoscritto con la ASL nel 2014, tra le altre cose, prescrive che la ASL stessa dovrà consentire durante il giorno un accesso pedonale tra piazza dell'Ospedale, di proprietà comunale, e il nuovo parco. La prima parte del tratto pedonale si configurerà come un passaggio semicoperto di attraversamento degli edifici di proprietà ASL, in parte adibiti a strutture sanitarie ed amministrative e in parte riferiti al nuovo intervento sempre di proprietà Asl, ma destinato a funzioni di tipo privato.

-Accesso pedonale da Santa Caterina – questo accesso consente di collegare il parco a via Santa Caterina attraverso l'ex Convento di Santa Caterina, oggi sede di uffici comunali. Questo accesso potrà

essere considerato nel progetto del parco, l'effettiva fattibilità della sua realizzazione dovrà essere oggetto di progettazione di dettaglio successiva.

Accesso pedonale dal vicolo dell'Ospedale – l'accesso già esistente collega da sempre la piazza del Collegio Cicognini con la zona dell'ospedale, funzionando come accesso di servizio per l'ex struttura ospedaliera. Si tratta di un accesso fondamentale per il parco, che avrà benefici anche sulla piazza del Collegio che risulta, assieme ad altre parti del centro storico adiacenti, poco visitata e fruita dalla popolazione in quanto, oltre alla scuola superiore (il Collegio Cicognini), non vi sono altre funzioni in grado di sostenere o motivare le visite. La realizzazione del parco dovrà contribuire a favorire quindi questa nuova permeabilità dell'intera area che converge nella piazza del Collegio.

-Accesso pedonale dai giardini di Sant'Orsola – il giardino di Sant'Orsola è posto ad est dell'area ex-ospedaliera. Spazio verde molto importante per questa porzione del centro storico. Svolge funzioni aggregative tra i residenti ed è legato anche alle attività di valorizzazione della rete commerciale che ha investito via Santa Trinita, attività che hanno visto la valorizzazione anche in termini estetici della strada stessa. Anche questi giardini devono essere completamente collegati ed integrati nel progetto del nuovo parco urbano, al fine di creare rapporti e sinergia con via Santa Trinita (radiale del centro storico) e con la vitalità che la via stessa ha saputo ritrovare.

Un parco per tutti. Il nuovo parco nell'area ex Ospedale deve essere destinato verso tutto e tutti e deve vivere tutto l'arco della giornata, compresa la sera. Il nuovo parco deve rendere l'accessibilità evidente e generalizzata. Deve essere un luogo per la gente che svolga tutte le funzioni legate al tempo libero, allo sport, allo svago, alla cultura, al cibo. Il parco urbano dovrà inoltre essere a servizio della città e dei territori limitrofi e svolgere le funzioni basilari legate ai luoghi verdi, al relax, alle passeggiate, al tempo libero, al riequilibrio eco-biologico del centro città.

Un parco aperto e vivo anche la sera. Il nuovo parco dovrà diventare un punto d'incontro per la sera accogliendo la popolazione giovane del territorio e svolgere le funzioni maggiormente attrattive in questo senso. Prato di fatto è statisticamente una città giovane, rispetto ad altre città toscane ed italiane. Il parco quindi deve offrire un luogo d'incontro, leggero, versatile ed usare questa sua peculiarità per favorire l'integrazione, il dialogo e l'incontro.

b. Il parco centrale di Prato – un parco che sappia esprimere il contrasto tra la contemporaneità e il luogo antico dove sorgerà

Il luogo nel quale il progetto dovrà farsi è caratterizzato dal "vuoto" costituito dagli orti dello spedale, rimasti intatti fino alla costruzione dell'ampliamento degli anni '60 e '70 del secolo scorso. Di seguito si da conto degli elementi presenti al contorno dell'area ed interni ad essa, con i quali il progetto dovrà dialogare.

Le mura – nel 1351 viene terminata la costruzione della terza cerchia muraria cittadina. Costruita a scopo difensivo, stabilisce il confine della città. Come si è già avuto modo di illustrare la città non crescerà per molto tempo e le mura medievali avranno modo di sopravvivere fino ai nostri giorni. Le mura nel tempo perderanno la funzione di netta separazione tra la città storica e quella cresciuta fuori le mura, e in diversi casi diventano bordo dove addossare altri edifici tra cui abitazioni ed edifici produttivi. Oltre alle tre porte storiche (Porta Pistoiese, Porta Mercatale e Porta Santa Trinita) le mura verranno interrotte in altri punti permettendo lo scambio di flussi tra il dentro e il fuori.

Gli orti – rimane ancora oggi testimonianza della trama degli orti conventuali un tempo presenti nella permanenza di conventi come quello di San Niccolò che danno un'immagine specchio del trattamento del suolo e le foto storiche allegate al presente documento.

Il lanificio Lucchesi – il tratto delle mura fuori dall'area dell'ex ospedale è caratterizzato da uno tra i più interessanti edifici industriali: per circa 110 metri la facciata continua della Lucchesi si sostituisce alla vista sulle mura, spostando di 40 metri il confine del centro storico.

Il Collegio Cicognini – completato nel 1715, con la sua forma a C ed enorme mole è uno degli elementi di maggior risalto nel tessuto urbano della città. L'edificio compie un netto salto di scala rispetto all'andamento dell'edilizia circostante ed impone un prospetto molto impostato ed altero alla piazza, che lo perimetra sul lato principale.

Ex monastero di Santa Caterina – realizzato a partire dai primi del '500 per l'omonimo monastero domenicano, dopo la soppressione nel 1783 ospitò il Conservatorio delle Pericolanti. E' passato al comune nel 1976 è attualmente utilizzato come uffici del comune e spazi culturali.

Cantieri culturali ex Macelli Officina Giovani – negli edifici degli ex macelli a partire dal 1998 ha preso il via il progetto Officina Giovani rivolto ai giovani che vogliono sperimentare proposte e intenzionalità artistiche, mettendo a disposizione sale prove per recite, musica, danza pittura e scultura.

Il parcheggio di piazzale Ebensee – parcheggio realizzato ed ampliato nel tempo, a servizio dell'ospedale di circa 17.000 mq, l'infrastruttura nella sua consistenza risulta in posizione attuale per essere posta a servizio del parco.

3. Obiettivi strategici

L'obiettivo generale del concorso è ripensare complessivamente l'area ex ospedale, realizzando un parco urbano, che contribuisca a dotarla di un ruolo funzionale e strategico utile ad inserirla appieno nella rete delle relazioni cittadine.

La realizzazione del parco urbano nell'area ex ospedale costituisce per la città un avvenimento assolutamente eccezionale ed irripetibile. Realizzare un parco di oltre tre ettari all'interno delle mura trecentesche ha di per se qualcosa di fortemente dirompente ed unico. Accade raramente di assistere ad interventi di dimensioni così considerevoli all'interno di parti di città antiche e consolidate. Le mura di Prato possiedono caratteristiche abbastanza rare. Nella maggior parte delle città italiane abbiamo assistito nel tempo, alla continua demolizione delle cerchia murarie per consentire la crescita della città. A Prato questo non è accaduto, la definitiva sottomissione a Firenze, avvenuta a metà del XIV secolo, ha di fatto fermato la crescita della città per oltre 400 anni, lasciando sostanzialmente intatte fino ad oggi le mura. Costituiscono eccezione i bastioni cinquecenteschi posti agli angoli dell'esagono murario, costruiti al solo fine del controllo della città da parte dei Medici, la linea ferroviaria Prato-Pistoia, che nell'800 infranse i bastioni dei Giudei e delle Civette e il tratto di mura che li collegava e una serie di edifici addossati ad esse che non ne consentono la vista. L'eccezionalità della realizzazione del nuovo parco dell'ospedale ha un effetto fortemente innovativo anche in considerazione della destinazione d'uso che l'area ha avuto fino ad oggi. L'ospedale con la sua mole, pur svolgendo una funzione importantissima per la città, ha costituito un elemento urbano e architettonico assolutamente

fuori contesto, creando un'area monofunzionale e chiusa che ha inibito qualsiasi rapporto con l'esterno. La costruzione del grande edificio, più alto delle mura cittadine, lasciò inediti pochissimi spazi, se non quelli necessari alle funzioni di supporto a quelle ospedaliere, accessi, parcheggi, viabilità di servizio, conferendo all'area una conformazione assolutamente poco rilevante e assolutamente poco fruibile anche per coloro che vi hanno lavorato per molti anni.

La realizzazione del parco consentirà a questa grande area di dialogare, finalmente, con il centro storico, e di costituire una nuova porta di accesso ad esso, creando nuovi flussi e percorrenze tra la città murata ed il resto del mondo.

Il nuovo parco urbano dovrà innanzitutto riuscire a modificare la visione e la percezione non solo del nuovo luogo che sarà realizzato, ma dovrà riuscire anche a ribaltare la percezione delle zone del centro limitrofe a questo, conferendo la consapevolezza che una nuova parte della città dentro le mura è stata creata. Non ci avvicineremo ad una zona chiusa da muri e cancelli, ma percepiremo un'area prevalentemente aperta, in grado di diventare un fulcro di vitalità del centro e della città fuori le mura.

In questo contesto e con queste premesse emergono obiettivi, strategie, bisogni e funzioni che il progetto del nuovo parco dovrà valutare e perseguire nelle forme e nei contenuti che il progetto restituirà.

a. Il parco centrale di Prato - un luogo in grado di veicolare l'immagine di "Prato città contemporanea", un luogo che contribuisca efficacemente allo sviluppo socio-economico del centro cittadino

La prima chiave interpretativa è quella di rappresentare "Prato città contemporanea". Un concetto assolutamente complesso, i significati sono molti come i punti di vista da cui osservarli.

La città ha visto un cambiamento profondo del suo assetto sociale ed economico. In venti anni da città che si identificava come centro del distretto produttivo tessile, che occupava tutti e tutto, si è passati ad una profonda diversificazione della sua struttura economica e sociale, che ha visto nascere nuovi comparti economici e l'indirizzarsi del settore tessile verso la parte alta della filiera e verso il fashion design. Contemporaneamente e conseguentemente la città ha visto modificare il suo assetto sociale. Così come durante il secondo dopoguerra, epoca in cui Prato accoglie una consistente immigrazione da molte regioni italiane, la città sta assistendo ad una notevole immigrazione straniera, che vede la presenza in città di oltre 100 etnie. Questi aspetti rilevanti fanno di Prato una realtà costantemente in divenire ed in continua trasformazione.

Il progetto del nuovo parco deve riuscire a leggere questo cambiamento profondo e proporre un luogo capace di esprimere concetti anche contrastanti tra loro: come diversità e uguaglianza, unione e divisione, integrazione e emarginazione, ed interpretarli in termini progettuali. Su questi concetti anche distanti tra loro, e forieri spesso di tensioni e conflitti, ma che derivano dalla lettura reale della complessità che Prato manifesta, il progetto deve costruire la chiave della sua espressione. Il progetto quindi potrà essere di supporto a comprendere, affrontare e guidare i forti cambiamenti sociali ed economici che caratterizzano in questo momento il territorio pratese.

Il concetto di Prato città contemporanea abbraccia altri contenuti, tra cui:

- *Prato città delle arti contemporanee, delle arti visive e performative.* La città è sede di tre istituzioni dove le arti visive trovano espressione, diverse ma complementari tra loro. Il Centro per l'Arte Contemporanea Luigi Pecci che colleziona, documenta e promuove le ricerche artistiche più avanzate e che ha assunto il ruolo come centro per l'arte contemporanea della Toscana, il Museo del tessuto dedicato alla valorizzazione dell'arte della produzione tessile sia antica che contemporanea e il Museo di Palazzo Pretorio sede della collezione civica cittadina. La città è anche sede del teatro Metastasio riconosciuto dal 1998 Teatro Stabile Pubblico della Toscana. L'occasione della realizzazione di un parco urbano in un luogo così rilevante deve contribuire ad instaurare un saldo rapporto tra la città d'arte, il parco stesso e la rete museale, non tanto perché il parco ne diventi un'appendice, ma perché ne acquisisca senso, diventandone parte integrante e rappresentandone gli aspetti peculiari.

- *Prato città della moda.* Le dinamiche del distretto tessile mostrano la crescita del comparto aziendale collocato nella porzione alta della produzione, che gravitano in un settore dotato di una forte propensione all'export. Le dinamiche sono molto complesse, ma alcuni elementi in questa direzione sembrano prendere forma, come la recente creazione dei distretti nazionali della moda (Milano-Biella e Firenze-Prato-Roma) e le conseguenti strategie nel settore del fashion design che dovranno comportare programmi condivisi tra i distretti produttivi, le istituzioni fieristiche e le principali scuole di fashion design presenti nell'area vasta. L'integrazione tra le aziende, la creazione di consorzi di produttori e di filiera corta, la formazione di luoghi di promozione del distretto tessile verso il settore della moda, sta andando in questa direzione. In parallelo a ciò si sta assistendo alla nascita del distretto del pronto moda, di fatto collegato alla comunità cinese, che risulta in forte crescita e di consistente dimensione a livello europeo. Rimane inviolato il patrimonio di competenze e di capacità organizzative storicamente sedimentato nelle imprese pratesi, quali: creatività continua e velocità nei tempi di risposta, produzione di articoli di alta qualità ad elevato contenuto moda, il know-how e il patrimonio di impianti storicamente accumulato sulle lane cardate.

Stante l'orizzonte delineato occorrono anche strategie adeguate, anche da parte della comunità distrettuale, complessivamente intesa. Il distretto, come diceva Giacomo Becattini, non è solo un aggregato di imprese, ma un sistema, una comunità di imprese e di persone.

- *Prato città interculturale, Prato città della forte identità* - I dati statistici a disposizione mostrano la presenza a Prato di oltre 119 etnie, che complessivamente arrivano al 15% della popolazione residente. Al contempo la città continua a mostrare vivo il senso di identità. Ancora oggi è viva l'appartenenza ad un luogo, paese o quartiere che sia, nei confronti dell'altro. E' proprio questa forte identità che ha permesso di mantenere vive le forti capacità di accoglienza, di integrazione e di mobilità sociale che la città ha dimostrato quando è stata chiamata ad affrontare i consistenti flussi migratori avvenuti nel passato. Oggi il compito è ancora più difficile perché oltre all'alta percentuale di immigrati, la maggior componente straniera presente in città, si pone come proprio competitor, in grado di creare a proprio scopo sinergie legate al convivere e all'assetto lavorativo, rendendo più difficile il percorso. L'occasione della realizzazione di un nuovo parco urbano in un luogo così antico e pregiato può favorire nuovi modi di vita e nuove relazioni in grado forse di alleggerire il cambiamento avvenuto e creare nuove condivisioni.

b. Il parco centrale di Prato - un luogo dove potenziare l'attrattività turistica oltre lo svolgimento delle funzioni classiche legate al "parco\urbano"

Il parco dovrà essere un riferimento territoriale che, pur svolgendo le funzioni classiche legate ai luoghi verdi, attragga visitatori dall'esterno per ciò che esprime e per ciò che contiene. E' un'occasione importante che la città non deve sottovalutare, quasi un'affermazione che faccia del parco e quindi di Prato, un luogo da visitare a prescindere dalle funzioni che svolge. Gli elementi ci sono tutti, l'ubicazione, l'estensione, la strategicità nei confronti del centro storico e del sistema infrastrutturale esistente, ma uno davvero spicca sugli altri: la voglia della città, di affermarsi nuovamente nel panorama economico, turistico ed artistico.

c. Il parco centrale di Prato - energia zero, progettare e costruire sostenibile, accessibilità totale

La realizzazione del parco contribuirà a migliorare il microclima di una buona porzione del centro della città. Con la dismissione dell'ospedale è già stato eliminato un elemento energivoro e portatore in epoca estiva di consistenti isole di calore, dovute al raffreddamento degli ambienti. La demolizione e la realizzazione del parco contribuiranno a migliorare ulteriormente questi aspetti, compresi quelli di "ripristino" della ventilazione trasversale dell'area che non sarà più ostruita dalla mole degli edifici.

La legislazione vigente, il DL 192 del 2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come integrata dalla legge 90 del 2013 e corredata dai decreti attuativi vigenti del 1 ottobre 2015, obbliga nella realizzazione di nuovi edifici pubblici per il 2018, il raggiungimento dell'energia zero. I requisiti e i parametri delle norme citate dovranno essere soddisfatti nel progetto del parco, con il rispetto quindi delle norme in vigore.

I nuovi edifici di servizio al parco dovranno essere progettati in modo sostenibile. Oltre ai tradizionali requisiti di sicurezza, fruibilità, comfort e gestione, dovranno essere aggiunti una serie di requisiti relativi alla concezione generale dell'edificio e degli impianti, che tenda ad uno stile costruttivo che comprenda flessibilità e reversibilità della concezione tecnologica, favorendo la manipolazione dello stesso durante il ciclo di vita. La progettazione degli edifici e del parco si deve quindi basare sul concetto "cradle to cradle", un sistema innovativo che si basa sull'eliminazione del concetto di "rifiuto", che non comporta inquinamento e che si basa sul rispetto dell'ambiente e delle persone. E' importante selezionare materiali sicuri e liberi da inquinamento, utilizzare prodotti eternamente riciclabili, che al termine del loro utilizzo dovranno riavere nuova vita, e mettere al centro dell'interesse generale l'ambiente e la salvaguardia della salute. Devono essere strumenti di innovazione che tengano conto dell'aspetto ambientale, ma anche di quello economico e del risparmio.

Nella progettazione del parco lo studio degli aspetti vegetazionali, dovrà essere parte integrante del progetto. La soluzione quindi della parte vegetativa dovrà essere definita dal punto di vista formale e funzionale, tenendo in conto la tutela del carattere identitario del luogo e la tutela dei valori storici, architettonici dell'area.

Per le parti del parco ove sia previsto l'uso di vegetazione, è opportuno considerare specie autoctone e comunque compatibili con le condizioni climatiche ed ambientali di quest'area geografica.

Pur non snaturando gli aspetti compositivi del progetto, e consapevoli che in ambito urbano la vegetazione può acquisire valenze di artificialità, l'uso di quest'ultima non dovrà prescindere dal rispettare un uso razionale della risorsa idrica e consentire un'ottimizzazione degli interventi gestionali e di manutenzione.

Dal punto di vista degli apporti in ordine al tema ambientale-energetico si ritiene necessaria, anche se non esclusiva, l'utilizzazione di alberature a foglia caduca che possono ovviamente garantire il corretto apporto solare al parco ed ai padiglioni nei mesi invernali e la corretta schermatura dai raggi solari nei mesi estivi, contribuendo alla valorizzazione di eco sostenibilità dell'intero tema progettuale, e rafforzando l'incremento di aree microclimatiche favorevoli.

Nel caso in cui il parco preveda delle aree destinate al gioco dei bambini, queste dovranno essere "inclusive", al fine di favorire attivamente la fruizione da parte di tutti e, in particolare, da parte di chi presenta disabilità. "Inclusivo" per tenere in conto i bisogni e le particolarità di bambini e ragazzi con disturbi dello sviluppo motorio, affetti da autismo, nanismo, disturbi sociali e intellettivi o disturbo dell'attenzione e iperattività.

I parchi giochi inclusivi presentano alcune particolari caratteristiche, tra le quali ad esempio una specifica distanza tra i giochi, in modo da non creare affollamento e confusione; il collegamento tra i giochi con percorsi facilitati e da "inviti sensoriali"; gli accessi ai giochi con sostegni e corrimano molto bassi o giochi piccoli per bambini affetti da nanismo; le segnalazioni necessarie con segnali in braille, messaggi sonori e contesti olfattivi, anche accentuati con fiori e piante e in modo da essere comprese da tutti.

4. Fasi della progettazione da sviluppare, loro sequenza logica e relativi tempi di svolgimento, sia per la parte che si intende acquisire con il concorso stesso, sia per la parte che sarà sviluppata successivamente

Il progetto del nuovo parco prevede due lotti funzionali. Il primo comprende la completa realizzazione delle aree verdi e quindi del parco, oltre ad un volume della superficie minima di 500 mq di SUL che contenga, tra le altre cose, i servizi essenziali al parco stesso.

Il secondo lotto funzionale prevede la realizzazione degli altri fabbricati, fino alla concorrenza della SUL massima prevista dalla variante urbanistica adottata con DCC 63/2015, che ammonta a 3.000 mq di SUL, e che sarà gestita con altre procedure amministrative.

Il progetto del primo lotto dovrà dunque prevedere anche l'inserimento degli edifici del secondo lotto che, conseguentemente, dovranno essere integrati dal punto di vista spaziale, architettonico e concettuale nel progetto del parco.

5. Livelli di progettazione, elaborati grafici e descrittivi da redigere, limiti finanziari da rispettare e stima dei costi

Il concorso di progettazione è preceduto da una preselezione, necessaria ad individuare 10 gruppi di progettazione ai quali sarà richiesta la redazione di un progetto preliminare di cui all'art. 93 del codice dei contratti e agli articoli 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 del DPR 207/2010.

Per partecipare alla preselezione è necessario inviare i documenti di cui all'art. 3 del bando di concorso.

I 10 gruppi di progetto selezionati parteciperanno al concorso di progettazione per il quale è necessario inviare, con le modalità, i tempi e le specifiche, gli elaborati di cui all'art. 4 del bando di concorso.

Il costo complessivo del parco e quindi dei due lotti funzionali, non dovrà superare l'importo, al lordo di ogni onere, di euro 7.500.000.

Il presente concorso di progettazione è riferito alla realizzazione del primo lotto funzionale, che ammonta a euro 5.500.000, previsti sul triennio 2016-2018. Il costo del primo lotto funzionale è inteso al lordo di ogni onere e comprende la realizzazione dell'intero parco, comprensivo di tutte le aree verdi e la parte costruita, che dovrà essere minimo 500 mq di SUL e gli eventuali altri elementi previsti dal progetto vincitore.

Sono esclusi dall'importo del primo lotto funzionale i premi del concorso e la campagna di comunicazione dello stesso, oltre al costo del progetto definitivo ed esecutivo che sarà affidato mediante trattativa privata ai vincitori del concorso, che ammonta a euro 250.000.

6. Quadro dei vincoli di legge relativi al contesto in cui il progetto è previsto

Di seguito viene fornito il quadro relativo ai vincoli sovraordinati. Dettagli maggiori sono reperibili al seguente indirizzo: <http://ruonline.comune.prato.it/mappebinj/jsp/ru/ruweb/mappa.jsp>

Beni Culturali Parte Seconda, Titolo I del Dlg.42/2004 - l'area d'intervento pur non presentando al suo interno manufatti tutelati dalla disciplina del Codice dei beni, è di fatto caratterizzata al suo perimetro da un insieme di edifici e manufatti di notevole importanza e notificati tramite decreto ministeriale. Si tratta delle mura cittadine che costituiscono il margine sud dell'area; della porzione dell'antico ospedale posto attorno a piazza dell'ospedale (Palazzo delli Spedalinghi); dell'ex Convento di Santa Caterina, ubicato sul lato nord dell'area; del Collegio Cicognini sempre sullo stesso lato ed infine sul bordo est da un isolato posto su via Sant'Orsola dal quale spiccano Palazzo Mursarelli Verzoni, la Chiesa dello Spirito Santo e l'Oratorio di Sant'Orsola.

Invarianza storico-insediativa - l'area di intervento risulta all'interno delle Aree a rischio archeologico, per le quali dovranno essere rispettati determinati accorgimenti in fase di realizzazione del parco.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, idraulici e sismici dell'area si rimanda alla "Relazione geologica preliminare" facente parte dei documenti preparatori del concorso.

Allegati

La storia dell'ospedale Misericordia e Dolce

Lo Spedale della Misericordia - Le notizie sulla fondazione dello Spedale della Misericordia sono scarse ma approssimativamente, la sua fondazione sembra risalire all'età comunale, periodo in cui le istituzioni ospedaliere fiorirono un po' in tutto l'Occidente europeo. Un'epigrafe posta all'interno dell'ospedale fissa al 1218 la fondazione di un nosocomio e di un orfanotrofio a spese dell'erario pubblico presso la località detta di Grignano o di Gricigliano fuori Porta Fuja in Prato. A questo nosocomio nell'anno 1250 fu unito un altro ospedale fondato da Dolce dei Mazzamuti.

E' certo che per circa un trentennio lo Spedale fu sottoposto al patronato ecclesiastico, nelle prime norme statutarie compare per la prima volta la denominazione di Spedale della Misericordia o Santa Maria della Misericordia.

Circa trenta anni dopo la sua istituzione, esentato da tasse e gabelle ecclesiastiche, lo Spedale passò sotto la giurisdizione del Comune che avocò a sé l'intera amministrazione dell'ente. Poco dopo la metà del Trecento l'istituzione risulta disporre, oltre che di case e mulini, anche di un consistente patrimonio fondiario, grazie a cospicui lasciti testamentari che lo arricchiscono costantemente.

Le vicende politiche della città e la sua definitiva sottomissione a Firenze non influiscono sullo Spedale che continua ad ampliarsi, arricchirsi e ad incrementare l'assistenza ai pellegrini, agli ammalati ed ai fanciulli abbandonati; la stessa epidemia di peste del 1348 ne confermò l'utilità sul piano socio-sanitario e contemporaneamente arricchì il patrimonio con i lasciti di coloro che vi morirono.

Durante il Quattrocento le istituzioni ospedaliere pratesi, benché dichiarate esenti da ogni gabella o giurisdizione ecclesiastica, furono obbligate a pagare agli ufficiali dell'Abbondanza di Firenze una quota per sopperire al bisogno dei poveri; nello stesso periodo si fece anche più serrato il controllo amministrativo e gestionale del Comune, con l'emanazione di numerosi statuti in un arco temporale assai breve.

Nel 1494 alla proclamazione della repubblica fiorentina e alla conseguente cacciata dei Medici, la città dovette subire il saccheggio delle truppe spagnole che imponevano il ritorno dei Medici al potere. Il sacco di Prato del 1512 danneggiò gravemente anche le strutture dell'ospedale anche per l'appropriazione indebita di cui furono oggetto i beni di molti enti assistenziali. Per questo motivo papa Giulio II autorizzò con tre bolle l'arcivescovo di Firenze, il proposto di Prato e il vicario del vescovo di Pistoia a scomunicare coloro che trattenevano beni di proprietà degli ospedali senza restituirli. Lo Spedale della Misericordia, come altri enti di tipo assistenziale e ospedaliero, a causa del sacco del 1512 e alla successiva permanenza in città delle truppe imperiali spagnole, subì un notevole dissesto finanziario. Successivamente nel 1537, nell'ambito delle riforme istituzionali volute da Cosimo I, venne emessa un'ordinanza con il fine di risollevarle le finanze degli enti ospedalieri; ad essa seguirono i nuovi statuti pubblicati nel 1545 che stabilivano la riunione dello Spedale della Misericordia con lo Spedale di San Silvestro, comunemente detto del Dolce.

Lo Spedale di San Silvestro, detto del Dolce - Per quanto siano scarse le notizie sulla fondazione di questo ospedale, appare certo che debba risalire alla metà del secolo XIII per opera di Dolce de'

Mazzamuti, membro di una famiglia magnatizia pratese. L'ospedale del Dolce, ubicato dove ora sorge l'Oratorio del Giglio, compare la prima volta in un atto testamentario del 1276, che rileva come lo Spedale del Dolce fosse per la sua consistenza patrimoniale il più importante ente assistenziale e ospedaliero di Prato dopo quello della Misericordia.

I beni dello Spedale si accrebbero ulteriormente quando con la soppressione dello Spedale del Signorello fu deciso con delibera comunale di assegnarne il patrimonio ai due maggiori enti ospedali della città, lo Spedale del Dolce e lo Spedale della Misericordia. Le norme statutarie emanate nel '400, che regolamentano lo Spedale della Misericordia e lo Spedale di S. Silvestro detto del Dolce, forniscono le regole per una corretta amministrazione e gestione patrimoniale degli enti, oltre a regole sull'accoglienza, il mantenimento, la cura dei pazienti e dei bambini abbandonati, i cosiddetti gettatelli. A queste norme ne seguirono numerose altre nel corso del XV secolo, tutte volte ad un più rigoroso controllo comunale della gestione patrimoniale e della regolamentazione interna di enti che non soltanto rivestivano un ruolo fondamentale nel tessuto sociale dell'epoca, ma che si trovavano appunto a disporre di un patrimonio di notevole entità la cui amministrazione non poteva essere lasciata senza controllo. In seguito al sacco del 1512 la situazione finanziaria dello Spedale del Dolce e di altre strutture di tipo assistenziale peggiorò a causa degli eventi del tempo e delle spese che il Comune impose per riparare ai danni subiti. Per porre rimedio ad una situazione finanziaria molto grave Cosimo I decretò, in data 1 febbraio 1537, che gli Otto difensori ed il Gonfaloniere provvedessero a chiudere per cinque anni lo Spedale del Dolce. Nel 1545 furono riaperte tutte le Case Pie, tra cui lo Spedale del Dolce, il quale però, di lì a breve, fu nuovamente chiuso e le rendite furono riunite a quelle dello Spedale della Misericordia che da allora fu detto Spedale della Misericordia e del Dolce.

In epoca moderna il fabbricato fu ridotto a quartieri e locali per le tessiture, oggi infatti non resta dell'antico Spedale che la porta di ingresso e un piccolo cortile con loggia che forse gli girava intorno.

Lo Spedale della Misericordia e del Dolce dal 1545 al 1859 - I Nuovi Statuti emanati nel 1545 stabilirono, nel capitolo dedicato allo Spedale della Misericordia, che questo amministrasse i beni dello spedale del Dolce e accogliesse chi solitamente vi aveva fatto ricorso. Lo Spedale, che dal 1545 in poi si chiamò della Misericordia e Dolce, fu amministrato con l'obiettivo del buon andamento amministrativo. Il controllo dello stato fiorentino si era fatto più stringente e nel 1542 era stata affidata alla magistratura dei Capitani di Santa Maria del Bigallo la competenza sugli spedali della città e dello stato. Questa magistratura ebbe l'autorità di rivedere i conti degli spedalinghi, di far osservare l'ospitalità, di appropriarsi degli avanzi della gestione ospedaliera per finalità di tipo caritatevole ed assistenziale.

Successivamente il granduca Francesco I, succeduto a Cosimo, rafforzò ulteriormente il controllo sulle istituzioni ospedaliere della città, numerosi statuti videro unione e nascita di nuove istituzioni fino alla fondazione della compagnia dei Capitani della Misericordia e del Bigallo nel 1425 in seguito alla riunione al Bigallo della compagnia della Misericordia.

Nel 1542 la compagnia fu oggetto di una serie di provvedimenti ducali che ne modificarono le finalità e le strutture organizzative, dando luogo ad una nuova istituzione per l'assistenza all'infanzia abbandonata. Nel contempo tutti gli ospedali dello stato toscano, ad eccezione di quelli di beneficio ecclesiastico e degli ordini militari, vennero sottoposti al controllo della nuova magistratura che ebbe

facoltà di verificare i conti degli spedalinghi e volgere le eventuali eccedenze economiche in favore dell'assistenza agli orfani.

Il Comune di Prato tentò di mantenere il controllo sullo Spedale della Misericordia e Dolce e rivolse alcune suppliche al Granduca, che però non furono accolte. Lo Spedale restava, comunque, nonostante la dipendenza dal Bigallo, un'istituzione comunitativa e manteneva comunque uno stretto legame con il Comune tanto che la carica di spedalingo restò appetibile per i nobili pratesi. Sostanzialmente sino alle riforme leopoldine l'organizzazione interna dell'ente restò invariata.

Nell'ambito del processo di riforme che interessarono le istituzioni del Granducato di Toscana nel Settecento e che, con l'avvento di Pietro Leopoldo dal 1765 al governo, possono iscriversi nella visione amministrativa che fu tipica dell'assolutismo illuminato, può inserirsi la riforma delle comunità.

E fu in virtù di questa importante riforma, tendente a scardinare i vecchi ordini sociali e a fondarne di nuovi, che venne emanato un nuovo ordinamento per il Comune di Prato al quale seguì, un nuovo regolamento per lo Spedale della Misericordia e Dolce. Successivamente nel 1778 un ulteriore regolamento ordinava che lo Spedale non dipendesse più dal Bigallo e che tornasse alle dipendenze della comunità.

Nel 1783 in seguito alle leggi di soppressione delle compagnie religiose furono destinati allo Spedale della Misericordia e Dolce la fabbrica ed il patrimonio del monastero di S. Caterina di Prato, per cui i beni dello Spedale si trovarono notevolmente accresciuti.

Nel breve periodo di sovranità francese, con la divisione del Granducato in tre Dipartimenti – Arno, Ombrone, Mediterraneo – e la dipendenza di Prato dalla sottoprefettura di Pistoia nel Dipartimento dell'Arno, lo spedale continuò ad essere governato in base al regolamento leopoldino del 1776.

Terminata la parentesi francese, con il ritorno dei Lorena al governo del Granducato, per far fronte alla grave situazione economica nella quale si trovavano gli spedali e i luoghi pii del regno venne istituita una Commissione straordinaria sopra gli Spedali e Luoghi Pii il cui compito preliminare e più urgente era di tracciare un quadro dello stato economico degli istituti di assistenza, per essere poi in grado di sanare le situazioni di deficit e quindi determinare un sistema amministrativo che rendesse stabili i bilanci degli istituti medesimi. La commissione, nata con finalità temporanee, fu trasformata in Deputazione stabile con sede nella capitale, concentrando così in questo unico istituto l'amministrazione di tutti gli spedali e istituti pii del Granducato suddivisi in regi e comunitativi. Lo Spedale della Misericordia e Dolce rientrò nella categoria degli ospedali comunitativi.

Con la Deputazione dovevano corrispondere tutti i commissari degli spedali regi e, per il tramite dei provveditori delle Camere, i rettori degli spedali comunitativi; inoltre, era compito della Deputazione rivedere gli annuali rendimenti di conti degli istituti controllati, mentre fu lasciato ai magistrati comunitativi l'incarico da una parte di formare la terna dei nominativi da proporre per la scelta degli impiegati degli spedali, dall'altra di tutelare i patrimoni degli spedali stessi. Pur riconoscendo alla Deputazione di aver pienamente assolto al compito di riordinare l'amministrazione degli istituti di assistenza, con motuproprio del 6 luglio 1833, se ne decretò la soppressione: così, gli spedali regi (Arcispedale di Santa Maria Novella, Spedale degli Innocenti, spedali di Siena, Pistoia, Pisa e Arezzo, complessivamente detti "spedali riuniti") vennero dunque a essere diretti da commissari nominati dal Granduca su proposta del Consiglio, quelli comunitativi da rettori nominati sempre dal Granduca, ma su proposta dei provveditori delle Camere comunitative; tutti gli affari riguardanti l'amministrazione

politica ed economica degli ospedali regi, poi, furono trasferiti alla Segreteria di Stato per essere quindi risolti dal Granduca; infine, gli affari economici degli ospedali comunitativi divennero competenza esclusiva dei provveditori. Abolita la Deputazione centrale nel 1833, ad essa si sostituì, nel 1841, la Soprintendenza di Sanità medica Interna a cui furono assegnate incombenze ispettive sugli ospedali.

La Soprintendenza fu soppressa con decreto del 6 novembre 1851 e gli ospedali affidati all'autorità prefettizia nel 1859 passeranno, dall'amministrazione granducale, a quella centralizzata del Regno d'Italia.

Lo Spedale della Misericordia e del Dolce, storia del nuovo ospedale mai terminato al Soccorso nel 1930 e il grande ampliamento dell'antico ospedale dentro le mura cittadine degli anni '60 e '70 - Negli anni Trenta del secolo scorso, la città sente la necessità di realizzare un nuovo ospedale, viene individuata un'area nei pressi del Soccorso, in prossimità dell'originario tracciato dell'autostrada Firenze-Mare. Nel giugno del 1939 fu iniziata la costruzione, che durò per qualche anno, finché i lavori furono interrotti dalla mancanza di fondi e mai terminati in funzione di un nuovo ospedale.

Nel 1944 l'ospedale di Prato registrava poco meno di 250 posti letto, pari a 1,7 letti per ogni mille abitanti, negli anni '60, circa venti anni dopo, i posti letto erano 550, pari a 3,3 letti ogni mille abitanti. Pur avendo aumentato la capacità di accoglienza l'ospedale era ancora lontano dal rispetto della norma che prescriveva 7 posti letto ogni mille abitanti. Pur avendo raddoppiato la sua capacità nell'arco di venti anni, l'ospedale di Prato non riusciva a rispettare gli standard nazionali a causa della crescita repentina della popolazione che vede, nello stesso periodo, un aumento della popolazione del mandamento di 70.000 abitanti. Nei primi anni '50 tornò a farsi sentire la necessità di riprendere la costruzione di un nuovo ospedale, ma appariva poco praticabile la prosecuzione dei lavori al Soccorso, in quanto nei terreni posti intorno al primo blocco erano stati costruiti capannoni per le aziende che avevano alimentato l'economia di guerra. Di conseguenza furono venduti i terreni del Soccorso e i proventi furono impiegati nella realizzazione di un ampliamento considerevole dell'ospedale esistente, all'interno delle mura e sui terreni rimasti inedificati ed adibiti a orti. La realizzazione dell'ampliamento dell'ospedale abbracciò un discreto arco temporale; tra la prima richiesta di approvazione al Ministero che risale al 1955 e l'inaugurazione dell'ultimo lotto, risalente al 1973 passano diciotto anni. Tra il 1959 e il 1965 arrivarono le autorizzazioni necessarie e parte dei finanziamenti. I problemi da risolvere, dal punto di vista urbanistico ed edilizio non furono semplici: era necessario creare un'apertura nelle mura in direzione sud, per realizzare un'entrata in grado di far passare ambulanze e realizzare un collegamento con gli edifici storici, che fosse funzionale e che non arrecasse danno agli stessi. Nel frattempo le leggi si modificavano ed aumentava lo spazio necessario per ogni posto letto, oltre al fatto che la popolazione di Prato era in costante aumento: dopo aver superato i 100 mila abitanti all'inizio degli anni Sessanta, si avviava a superare i 150 mila a metà del decennio successivo, man mano che i locali prendevano forma aumentava il bacino dell'utenza.

Le autorità ministeriali divisero l'iniziale progetto in tre stralci, allo scopo di seguire meglio l'evoluzione dei lavori. Gli edifici dell'ospedale giunsero alla fine della costruzione in parte già superati, la qual cosa rese necessari continui lavori di adeguamento che proseguirono almeno fino alla prima metà degli anni Ottanta.

Alla fine degli anni Settanta fu varata la riforma sanitaria con la creazione delle Usl: inizia per l'ospedale di Prato un'altra storia, fatta di interventi, modifiche, ristrutturazioni che si spingono fino agli ultimi anni di gestione, quando già si stava realizzando il nuovo ospedale a Galciana.

L'ospedale dentro le mura e il nuovo ospedale a Galciana - Nel 1978 in virtù della legge n. 833 del 1978 viene attuato il trasferimento dei beni appartenenti agli enti ospedalieri al patrimonio del Comune, con vincolo di destinazione alle unità sanitarie locali in quel periodo istituite, che gestiranno i beni ed eserciteranno tutte le funzioni relative ai servizi di assistenza sanitaria.

La regione Toscana conseguentemente con la LR 68/1980, fissa i criteri per l'individuazione dei beni oggetto di trasferimento e con il DPGR n. 8186/1981 delibera il trasferimento al Comune di Prato di tutti i beni appartenenti al disciolto Ente ospedaliero Misericordia e Dolce. Successivamente la legge n. 421/1992, stabilisce i principi organizzativi delle unità sanitarie locali conferendo alle stesse personalità giuridica; conseguentemente il DL n. 517/1993 consente il trasferimento al patrimonio delle unità sanitarie locali dei beni che facevano parte dei patrimoni comunali. Con DPGR n. 148 del 1997 il complesso dell'Ospedale Misericordia e Dolce viene trasferito all'azienda USL n. 4 di Prato.

Nei primi anni 2000 il consiglio regionale vara il piano sanitario regionale 2002-2004 che comprende, tra le altre cose, la realizzazione di quattro nuovi ospedali nelle città di Lucca, Pistoia, Prato e nella zona Apuana.

Nel 2005 viene sottoscritto l'accordo di programma per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero di Prato. Al di là delle pattuizioni contenute nell'accordo, il comune di Prato tiene fermo un punto sostanziale, che la costruzione del nuovo ospedale a Galciana dovrà garantire l'immissione al patrimonio del comune di una porzione considerevole dell'area del vecchio ospedale dentro le mura.

Una volta che il nuovo ospedale entra in esercizio nel settembre del 2013 viene definita la strategia per il riuso dell'area del vecchio ospedale. Nel 2014 viene sottoscritto un nuovo accordo di programma, specificamente rivolto alla riqualificazione urbana dell'area mediante la realizzazione di un parco pubblico. L'accordo consente l'avvio della variante urbanistica per inserire nell'area la funzione del parco urbano e l'equilibrio fra le parti degli impegni finanziari sostenuti a copertura dei costi di realizzazione del nuovo ospedale.

Il concorso di progettazione del nuovo parco dell'ospedale interrompe la storia dell'ospedale, che continua in altro luogo e dà inizio ad un nuovo corso per il futuro dell'area ex MeD.

Il distretto tessile pratese

La storia della nascita e consolidamento del distretto tessile è una storia molto antica e affascinante, connessa con la conformazione geologica della piana pratese, la presenza dell'acqua e il suo geniale sfruttamento. Tra la fine del XII e l'inizio del XIII secolo, nel punto di contatto tra il Bisenzio e la pianura pratese, viene realizzata un sistema idraulico che devia una parte dell'acqua del fiume e la dirama in una serie di canali, le gore, per fornire acqua all'ampia pianura che si apre verso il fiume Ombrone. Si tratta di 53 km di gore che alla fine del 1200 alimentano circa 260 edifici, tra mulini e gualchiere. Questo sistema intelligente innalza la propensione di Prato verso l'ideazione e realizzazione dei panni, attività strettamente connessa con la risorsa acqua, che consente la loro lavatura per

rendere le fibre maggiormente connesse, morbide e pulite. La propensione della città verso l'esercizio dell'Arte della Lana viene impedito per tutto il periodo del dominio fiorentino e riprenderà con una forza mai vista, al momento che Prato riassumerà ed assumerà il rango di città e non più di "terra". Per giungere a questo è necessario arrivare tra la fine del '700 e gli inizi dell'800, quando termina la dinastia dei Medici e le riforme di Pietro Leopoldo II di Toscana avranno una portata davvero dirompente sulla società civile e sul territorio.

Agli inizi del novecento la città lavora a pieno ritmo producendo tessuti, soprattutto quelli rigenerati da tessuti di lana esistenti. Sono già esistenti i grandi complessi produttivi pionieri che danno lavoro a migliaia di operai, tra questi il Fabbricone, l'Anonima Calamai, la Forti, la fabbrica della Romita ed il fenomeno non è limitato alla città ma si spinge, lungo l'alveo del Bisenzio, fino al comune di Vernio.

La città è versatile riesce a far fronte in modo efficace alle imposizioni e ai cambiamenti del mercato nazionale e mondiale. Un esempio tra tutti, al momento dell'imposizione negli anni venti del dazio sull'importazione delle lane vergini dall'estero, la città inventa la lana rigenerata, ottenuta dalla lavorazione di panni di lana già esistenti. Riottenere lana dalla lana è un esempio notevole di recupero di materie prime, i capi nuovi ottenuti non saranno fini e morbidi come quelli di Biella che produce capi in lana pettinata di alta qualità, ma per Prato si aprono nuovi orizzonti, un nuovo mercato globale che arriverà a dare un capo di abbigliamento a tanti.

Dagli anni venti agli anni settanta-ottanta la città cambia completamente la sua struttura produttiva, sociale e fisica. Dopo il secondo conflitto mondiale verranno meno gli sbocchi per le produzioni povere e standardizzate e si registrerà la disintegrazione delle grandi aziende verticali. Crescerà in modo esponenziale e si affermerà un originale sistema organizzativo largamente fondato su una pervasiva divisione del lavoro tra piccole imprese creando una serie di aziende per lo più specializzate in un segmento specifico della produzione dei tessuti. Nascerà quello che più volte è stato oggetto di studi sociali, il distretto produttivo pratese, facendo emergere in modo compiuto le figure "centrali" e dinamiche di questo sistema: l'impresa terzista orientata alla produzione e l'impresa finale orientata alla progettazione del prodotto, all'organizzazione delle connessioni produttive, alla commercializzazione. In questi anni la città cresce in maniera vertiginosa, acquisendo forza lavoro soprattutto dalle regioni poste a sud dell'Italia, cambiando la sua connotazione fisica, il lavoro è così importante che stanzoni e capannoni per la piccola e media impresa saranno presenti ovunque creando una sinergia davvero unica del vivere e lavorare.

Durante gli anni settanta si assiste alla piena affermazione dell'area. L'affermarsi del fenomeno moda a livello di massa, introdurrà una cesura storica sui mercati dell'abbigliamento con una domanda sempre più frammentata, differenziata e instabile. Questi elementi saranno dirompenti nella filiera esistente, imponendo strutture flessibili, pronte, leggere. Il distretto con queste nuove condizioni realizzerà un good matching, ossia un accoppiamento strutturale, che ne determinerà un balzo avanti, in un panorama che vede l'industria tessile contrarsi sensibilmente. Prato si impone in questi anni un cambiamento di fondo della propria competenza: da distretto tessile laniero "product oriented" a distretto tessile della moda "market oriented".

Il necessario ri-orientamento produce il risultato di aprire la strada ad un significativo ampliamento del ventaglio dei prodotti e delle tecnologie di processo. Negli anni settanta si sviluppano spesso in modo pionieristico, altre micro filiere tessili come i filati pettinati fantasia per maglieria, jersey, pellicette,

spalmati, floccati ecc, così come si allarga lo spettro delle competenze nel trattare fibre non laniere, naturali o man-made. Il mondo della moda chiederà a Prato quello che Prato sa più dare rispetto alle altre aree tessili, il continuo rinnovo di collezioni di grande ampiezza e creatività e la capacità di rispondere a richieste di servizio sempre più complesse. La seconda metà degli anni ottanta si presenta come un periodo difficile, la città deve smaltire l'eccesso degli investimenti compiuti nei decenni precedenti per sviluppare le produzioni laniere cardate. La città perde in questo periodo il 28% degli addetti e il 37% delle aziende, una crisi che sarà metabolizzata dal sistema locale nel corso degli anni novanta grazie all'inspessimento delle funzioni terziarie ma anche verso produzioni di maggior valore aggiunto e al procedere della differenziazione dell'offerta. Gli anni '90 vedono la città affrontare con importanti investimenti soprattutto nel segmento della nobilitazione dei tessuti, il settore tessile rimane il centro del sistema economico pratese 48.000 addetti nel 1991, 50.000 nel 2001. Gli anni duemila invertiranno bruscamente il quadro delineato il decennio precedente, quadro peraltro in controtendenza col dato nazionale, dal quel momento il vuoto della domanda dovuta ad una fase di stagnazione mai registrata prima dal dopoguerra ad oggi, soprattutto dei consumi medio alti, unita all'affermarsi dei mercati emergenti, riferita non solo al tessile abbigliamento, che porterà alla ricerca di manodopera a basso costo per contenere i costi dei capi finiti. Questo delicato contesto colpisce in modo brutale l'industria tessile pratese, che subisce un forte ridimensionamento in termini di imprese, addetti, fatturato, export, ed inizia un processo di selezione e riposizionamento che le imprese si stanno sforzando ancora oggi di porre faticosamente in atto. A questo quadro complesso ciò si aggiunge la consistente immigrazione extracomunitaria che occupa i consistenti spazi che il distretto tessile ha lasciato liberi. Prato vede circa 100 etnie avvicinarsi, sulle quali si impone su tutte quella cinese. Mentre la componenti non cinesi si è inserita nel mercato del lavoro esistente come operai manifatturieri, badanti e nell'edilizia, quella cinese ha costituito un tessuto ampio e crescente di piccole e piccolissime imprese nel settore della maglieria e della confezione pronto moda. Nel corso degli anni l'etnia cinese ha anche mostrato una tendenza ad una sorta di "integrazione verticale etnica" con l'acquisizione di imprese terziste nei confronti della confezione come accessori, consulenza, servizi alla persona, creando quasi un distretto parallelo a quello pratese che ha trovato spazi dove inserirsi come stanzoni e capannoni abbandonati dai precedenti usi. Alcuni numeri per comprendere il fenomeno: il 15% dei residenti di Prato è straniero contro una media italiana del 7,5%.

La sfida del distretto pratese è legata alla capacità di trasformare i propri assetti in funzione dei profondi mutamenti che sono avvenuti, gli orizzonti strategici che si delineano sembrano avere un'elevata coerenza con il patrimonio di competenze e di capacità organizzative storicamente sedimentate nelle imprese pratesi. Alcuni concetti calzanti sono: creatività continua e grande velocità nei tempi di risposta dl mercato, articoli di alta qualità ad elevato contenuto moda, il know-how e il patrimonio di impianti storicamente accumulato sulle produzioni laniere cardate non sembra esser particolarmente insidiato dai nuovi competitors.

L'accordo di programma del 10 ottobre 2014 e le previsioni della variante urbanistica

Il 10 ottobre 2014, i legali rappresentanti di Regione Toscana, Azienda USL 4 di Prato, Comune di Prato, Provincia di Prato, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici ed Etnoantropologici per Firenze, Pistoia e Prato, hanno sottoscritto l'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e realizzazione di un parco pubblico nell'area dell'ex ospedale Misericordia e Dolce di Prato.

L'accordo di programma, oltre a sancire l'equilibrio tra il corretto e sostenibile assetto urbano dell'area dell'ex ospedale e le esigenze scaturite dagli impegni finanziari sostenuti a copertura dei costi di realizzazione del nuovo ospedale, facenti capo agli Enti sottoscrittori, indica gli obiettivi prioritari per il recupero dell'area ex Ospedale, e precisamente:

- favorire la fruizione pubblica di gran parte dell'area di risulta dell'ex Misericordia e Dolce;
- definire il percorso tecnico-amministrativo che, anche attraverso una variante urbanistica, consenta una efficace valorizzazione dell'area;
- impegnare le parti, anche mediante erogazioni finanziarie, nel raggiungimento degli obiettivi prefissati.

L'Accordo fissa il crono-programma degli eventi, ed impegna il Comune di Prato ad attivare la procedura di variante di dettaglio al vigente Regolamento Urbanistico che preveda:

- a) l'individuazione della parte che l'Azienda ASL trasferirà al Comune per la riqualificazione urbana del centro storico e per favorire lo sviluppo della Città con interventi da individuare anche attraverso un percorso di pianificazione partecipata che il Comune determinerà;
 - b) l'individuazione della parte residua in proprietà dell'Azienda USL e degli edifici sulla stessa insistenti da ristrutturare o da sostituire, tutti o in parte, con la ricostruzione di una superficie utile lorda (SUL) non superiore a 9.000 mq, da destinare ad una pluralità di funzioni (anche residenziali, terziarie e servizi) purché coerenti con il contesto d'insediamento;
 - c) l'individuazione della parte che rimane alla Asl e che comprende la parte più antica del complesso ospedaliero da tutelare, oltre ad alcuni edifici relativamente recenti. L'insieme di edifici facenti parte questa partizione dell'area, accolgono alcune funzioni sanitarie e la direzione amministrativa della ASL.
- La variante urbanistica che definisce è stata adottata con delibera del Consiglio comunale n. 63 del 30 luglio 2015.

Tab. 1. Residenti italiani, stranieri e totali al 30 settembre 2015

Residenti	Area considerata		Altre aree comunali		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Italiani	1.554	69,3	154.798	82,0	156.352	81,9
Cinesi	311	13,9	16.258	8,6	16.569	8,7
Albanesi	71	3,2	4.836	2,6	4.907	2,6
Rumeni	81	3,6	3.362	1,8	3.443	1,8
Pakistani	76	3,4	1.924	1,0	2.000	1,0
Marocchini	51	2,3	1.487	0,8	1.538	0,8
Altri stranieri	100	4,5	6.052	3,2	6.152	3,2
Totale stranieri	690	30,7	33.919	18,0	34.609	18,1
Totale	2.244	100,0	188.717	100,0	190.961	100,0

Tab. 2. Residenti italiani, stranieri e totali al 30 settembre 2015. Ripartizioni interne dell'area considerata

Residenti	Ex ospedale		Ex Macelli		Via Cavour		Totale Area	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Italiani	562	72,6	683	76,9	309	53,1	1.554	69,3
Cinesi	42	5,4	79	8,9	190	32,6	311	13,9
Albanesi	16	2,1	31	3,5	24	4,1	71	3,2
Rumeni	40	5,2	24	2,7	17	2,9	81	3,6
Pakistani	41	5,3	15	1,7	20	3,4	76	3,4
Marocchini	16	2,1	26	2,9	9	1,5	51	2,3
Altri stranieri	57	7,4	30	3,4	13	2,2	100	4,5
Totale stranieri	212	27,4	205	23,1	273	46,9	690	30,7
Totale	774	100,0	888	100,0	582	100,0	2.244	100,0

Analizzando la struttura demografica per età, emerge che la popolazione dell'area considerata è leggermente più giovane della media cittadina: i residenti sotto i 44 anni di età rappresentano il 54,4% del totale, contro il dato del 50% registrato a livello cittadino; di conseguenza gli abitanti con 45 anni e più rappresentano meno della metà del totale (tab. 3).

Questa realtà è resa evidente dall'Indice di vecchiaia, dato dal rapporto percentuale tra popolazione con più di 65 anni di età e popolazione con meno di 15 anni di età: tale indice è significativamente più basso per l'area analizzata (128,9) rispetto alla media cittadina (151,2), con un livello particolarmente contenuto per la ripartizione di Via Cavour (dove l'indice si attesta a 85,1).

Anche l'indice di struttura della popolazione, rappresentato dal rapporto percentuale tra popolazione relativamente più anziana (tra i 49 e i 64 anni di età) e quella relativamente più giovane (tra i 15 e i 39 anni), fa registrare per l'area in questione un dato significativamente inferiore a quello medio cittadino (rispettivamente 111,4 e 132,7), in particolare anche in questo caso per la ripartizione di Via Cavour (tab. 4).

Tab. 3. Residenti italiani, stranieri e totali al 30 settembre 2015 per classe d'età

Classe d'età	Area considerata		Altre aree comunali		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
0-14	346	15,4	27.169	14,4	27.515	14,4
15-29	338	15,1	27.113	14,4	27.451	14,4
30-44	537	23,9	40.060	21,2	40.597	21,3
45-64	577	25,7	53.212	28,2	53.789	28,2
65 e +	446	19,9	41.163	21,8	41.609	21,8
Totale	2.244	100,0	188.717	100,0	190.961	100,0

Tab. 4. Indicatori di struttura della popolazione residente al 30 settembre 2015

Indici	Ex ospedale	Ex Macelli	Via Cavour	Tot. area	Altre aree comunali	Tutto il Comune
Vecchiaia	166,7	133,6	85,1	128,9	151,5	151,2
Dipendenza	51,8	62,3	47,3	54,5	56,8	56,7
Ricambio	120,0	160,7	112,5	131,0	126,4	126,4
Struttura	111,6	121,5	98,5	111,4	133,0	132,7

Nota

Indice di vecchiaia: (popolazione 65 anni e +) / (popolazione 0-14) x 100

Indice di dipendenza: (popolazione 0-14 anni) + (popolazione 65 anni e +) / (popolazione 15-64) x 100

Indice di ricambio: (popolazione 60-64) / (popolazione 15-19) x 100

Indice di struttura: (popolazione 40-64) / (popolazione 15-39) x 100

Titolo di studio, condizione occupazionale e condizione abitativa. Gli indicatori del mercato del lavoro, riguardo a occupazione, disoccupazione e attività, tratteggiano per l'area in questione una situazione comparativamente migliore rispetto alla media cittadina. Va rilevato in particolare come per la componente femminile della popolazione si registri una maggiore occupazione e una maggiore partecipazione al mercato del lavoro e, contemporaneamente, una minore disoccupazione (tab. 5).

Relativamente migliori per l'area considerata sono anche i dati sui livelli di istruzione della popolazione, rappresentati soprattutto dalla presenza di una quota maggiore rispetto alla media comunale di cittadini in possesso di un titolo di educazione terziaria. Va comunque rilevata la presenza di un 2,1% di cittadini analfabeti, contro un dato dell'1% rilevato a livello cittadino (tab. 6).

Riguardo alla condizione abitativa delle famiglie residenti si registra una quota di dieci punti percentuali più bassa di famiglie residenti in abitazioni di proprietà, alla quale si contrappone specularmente una quota maggiore (+10,7%) di famiglie residenti in abitazioni in affitto (tab. 7).

Tab. 5. Tassi di disoccupazione, occupazione e attività (popolazione di 15 anni e più)

Tassi	Area considerata			Tutto il Comune		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Disoccupazione	6,3	7,1	6,7	6,6	9,5	7,9
Occupazione	79,3	62,2	70,8	76,1	58,4	67,1
Attività	86,1	68,9	77,6	83,1	66,5	74,7

Tab. 6. Titoli di studio e alfabetizzazione. Valori percentuali sul totale della popolazione di 6 anni e più

Titolo di studio/condizione	Area considerata			Tutto il Comune		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Laurea, Diploma universitario	11,0	12,5	11,8	7,8	9,2	8,5
Diploma superiore/qualifica	26,8	29,1	28,0	27,2	28,1	27,7
Media inferiore	37,5	24,3	30,5	35,2	27,1	31,0
Elementare	16,9	24,1	20,7	21,7	25,7	23,8
Alfabeti	6,0	7,8	6,9	7,4	8,7	8,0
Analfabeti	1,9	2,2	2,1	0,8	1,2	1,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 7. Condizione abitativa delle famiglie residenti

Condizione abitativa	Area considerata		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Famiglie in affitto	219	27,8	12.445	17,1
Famiglie in abitazione di proprietà	522	66,2	55.409	76,2
Famiglie con altro titolo di godimento	48	6,1	4.821	6,6
Totale famiglie residenti	789	100,0	72.675	100,0

Abitazione ed edifici. Passando ad analizzare lo stato del patrimonio abitativo, va rilevato in primo luogo l'esistenza nell'area analizzata di una quota significativamente maggiore di abitazioni vuote o occupate da persone non residenti (tab. 8). Gli edifici dell'area sono destinati per il 70,3% ad uso residenziale, una quota del 5% superiore rispetto alla media calcolata su tutto il territorio comunale (tab. 9). Si tratta di edifici piuttosto vecchi, costruiti per la quasi totalità prima degli anni '70 (tab. 10); va sottolineato però come per la grandissima parte (poco meno del 97%) gli edifici siano in buono o ottimo stato di conservazione (tab. 11).

Tab. 8. Abitazioni ed alloggi

Tipologie	Area considerata		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Abitazioni occupate da almeno una persona residente	775	60,6	71.068	78,0
Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti	252	19,7	9.968	10,9
Altri tipi di alloggio occupati	0	0,0	82	0,1
Alloggi vuoti	217	17,0	8.312	9,1
Alloggi occupati solo da persone non residenti	35	2,7	1.656	1,8
Totale	1279	100,0	91.086	100,0

Tab. 9. Edifici per stato ed utilizzazione

Tipologia	Area considerata		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Edifici e complessi di edifici	498		35.538	
- di cui edifici non utilizzati	6	1,2	706	2,0
Edifici ad uso residenziale	346	70,3	22.747	65,3
Edifici ad uso non residenziale	146	29,7	12.085	34,7
Totale edifici utilizzati	492	100,0	34.832	100,0

Tab. 10. Edifici per periodo di costruzione

Periodo	Area considerata			Tutto il Comune		
	v.a.	% vert.	% cumulata	v.a.	% vert.	% cumulata
Prima del 1919	108	31,2		2.008	8,8	
1919-1945	88	25,4	56,6	2.444	10,7	19,6
1946-1970	149	43,1	99,7	11.293	49,6	69,2
1971-1990	0	0,0	99,7	4.543	20,0	89,2
1991-2005	1	0,3	100,0	1.971	8,7	97,9
Dopo il 2005	0	0,0	100,0	488	2,1	100,0
Totale	346	100,0	100,0	22.747	100,0	100,0

Tab. 11. Edifici per stato di conservazione

Stato di conservazione	Area considerata		Tutto il Comune	
	v.a.	% vert.	v.a.	% vert.
Ottimo	214	61,8	10.452	45,9
Buono	121	35,0	10.604	46,6
Mediocre	10	2,9	1.551	6,8
Pessimo	1	0,3	140	0,6
Totale	346	100,0	22.747	100,0

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Michela Brachi