

# IL PATRIMONIO TERRITORIALE E LE INVARIANTI STRUTTURALI

## La struttura insediativa

Gli elementi patrimoniali

Invariante III: i morfotipi insediativi



## IL QUADRO CONOSCITIVO DEGLI ASPETTI INSEDIATIVI

Il Piano Strutturale approfondisce nel Quadro Conoscitivo gli aspetti insediativi con 23 elaborati conoscitivi (da **QC\_AI\_1 a QC\_AI\_23**), per arrivare a riconoscere gli **elementi patrimoniali della struttura insediativa** e rappresentarli nella parte statutaria del Piano.

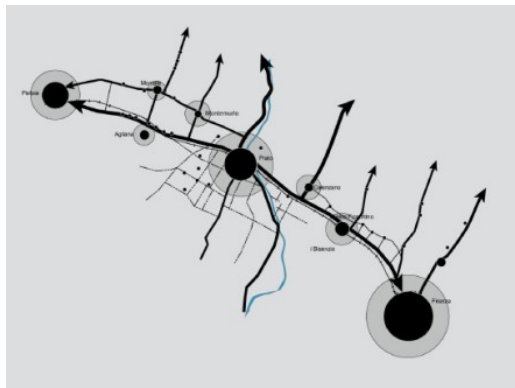
**Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)** ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004, approvato con DCR n. 37 del 28.03.2015, impone la necessità di conformarsi e adeguarsi alla sua disciplina, come previsto già dall'art. 31 della legge regionale n. 65/2014, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT/PPR.



## Prato ricade nell' Ambito 6

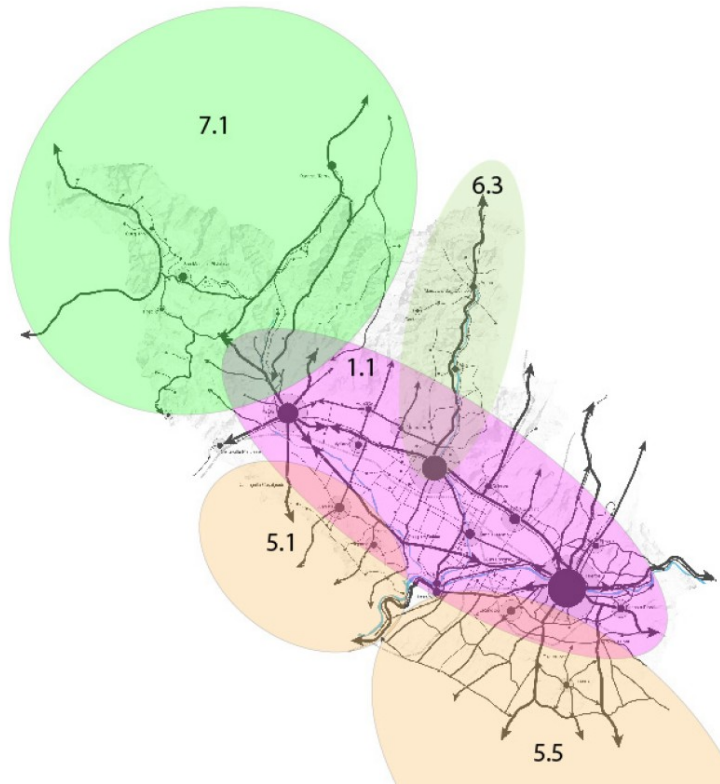
La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal **morfotipo insediativo n. 1**

**“Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali”**



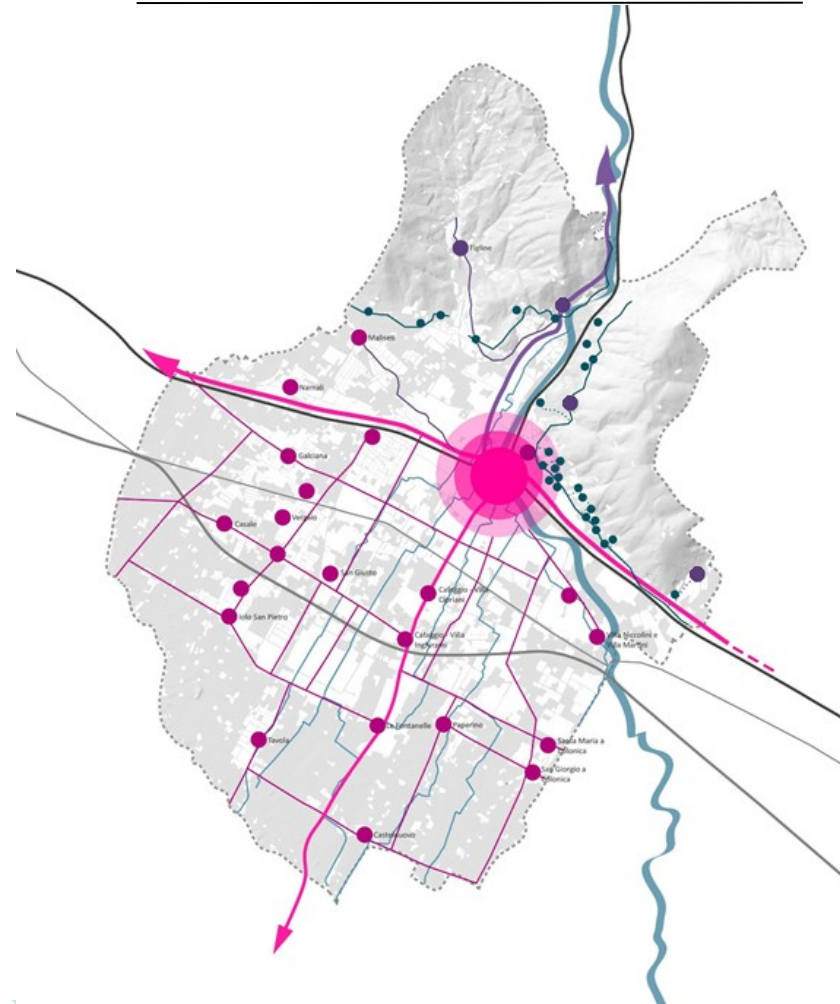
*Prato e il sistema a pettine delle testate di valle*

Estratto della carta dei morfotipi insediativi



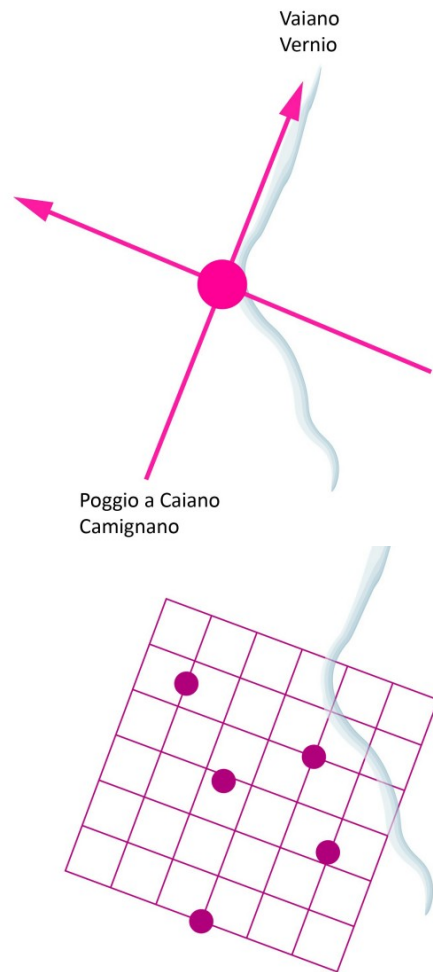
# LA STRUTTURA FONDATIVA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le figure componenti i morfotipi sono di seguito declinate attraverso rappresentazioni schematiche e relative descrizioni.



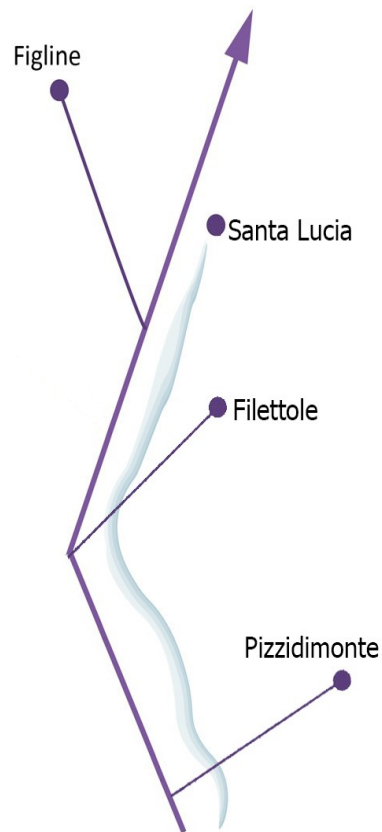
## Il sistema reticolare della pianura centuriata

Caratterizzato da un sistema policentrico costituito dalla città storica fortificata, dal sistema idrografico del Bisenzio e un sistema di edifici rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria e viaria pressoché ortogonale che ricalca l'impianto della centuriazione romana, orientate sull'asse nord-ovest e sud-est in base l'inclinazione del terreno.



## Il sistema a spina di pesce della valle del Bisenzio

Il Fiume lungo il quale si sviluppa la viabilità principale e la ferrovia rappresenta la spina dorsale sulla quale si innesta la viabilità trasversale a pettine che risale i versanti lungo i crinali o si insinua nelle valli secondarie collegando il fondovalle ai centri collinari e montani.



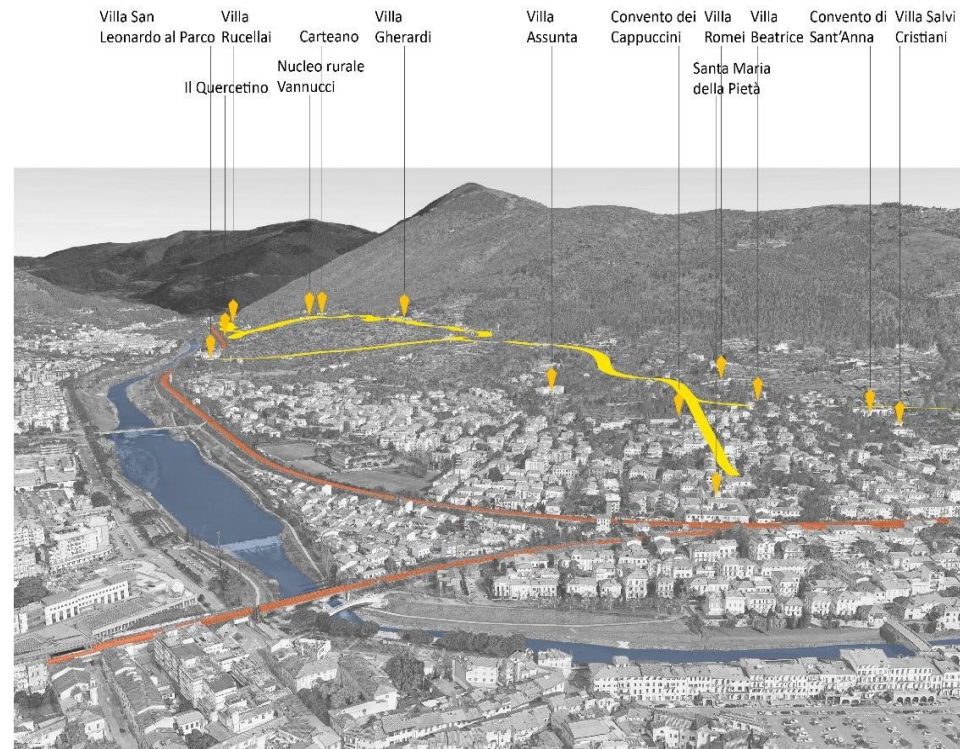
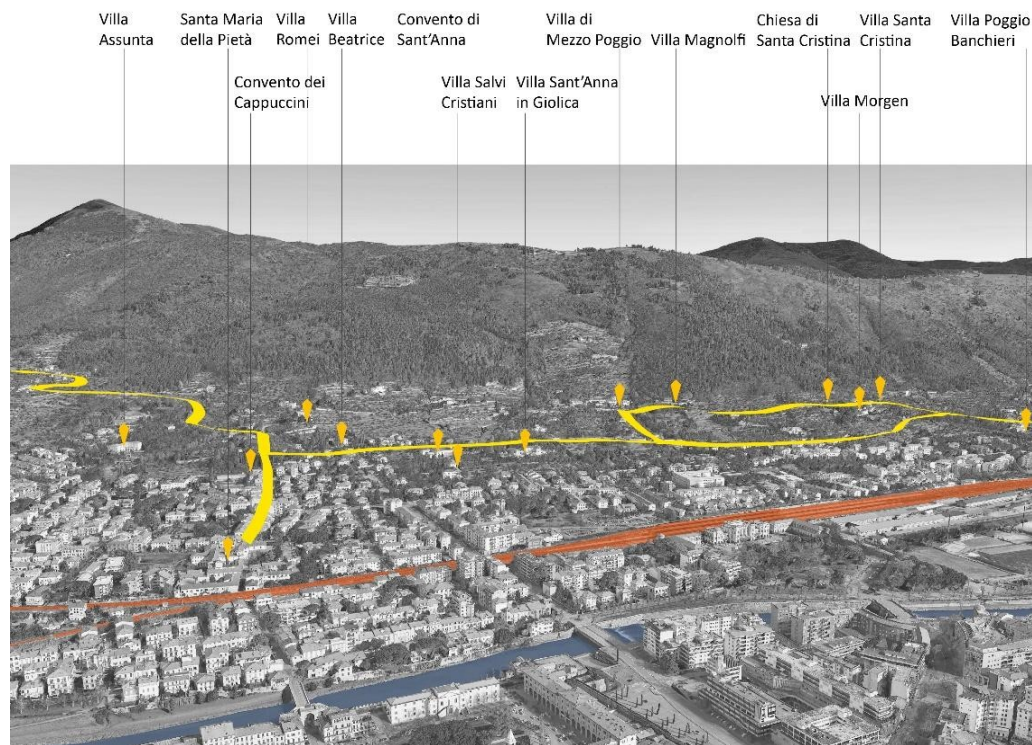


## Il sistema di mezzacosta disaggregato della Calvana e del Monte Ferrato

Costituito dal sistema di ville sub urbane e di nuclei rurali pedecollinari e di medio versante che si attestano sull'anfiteatro collinare che cinge la piana Pratese, lungo la viabilità pedecollinare di impianto storico.



## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*





### Elementi di contesto

 Limite comunale

 Acqua

### Gli insediamenti

 Edificato storicizzato

 Edificato contemporaneo

 Sedime edificato presente nelle mappe del Catasto Generale Toscano (Catasto Leopoldino)

 Mura

### Infrastrutturazione viaria

 Declassata

 Viabilità storica

 Principali arterie contemporanee

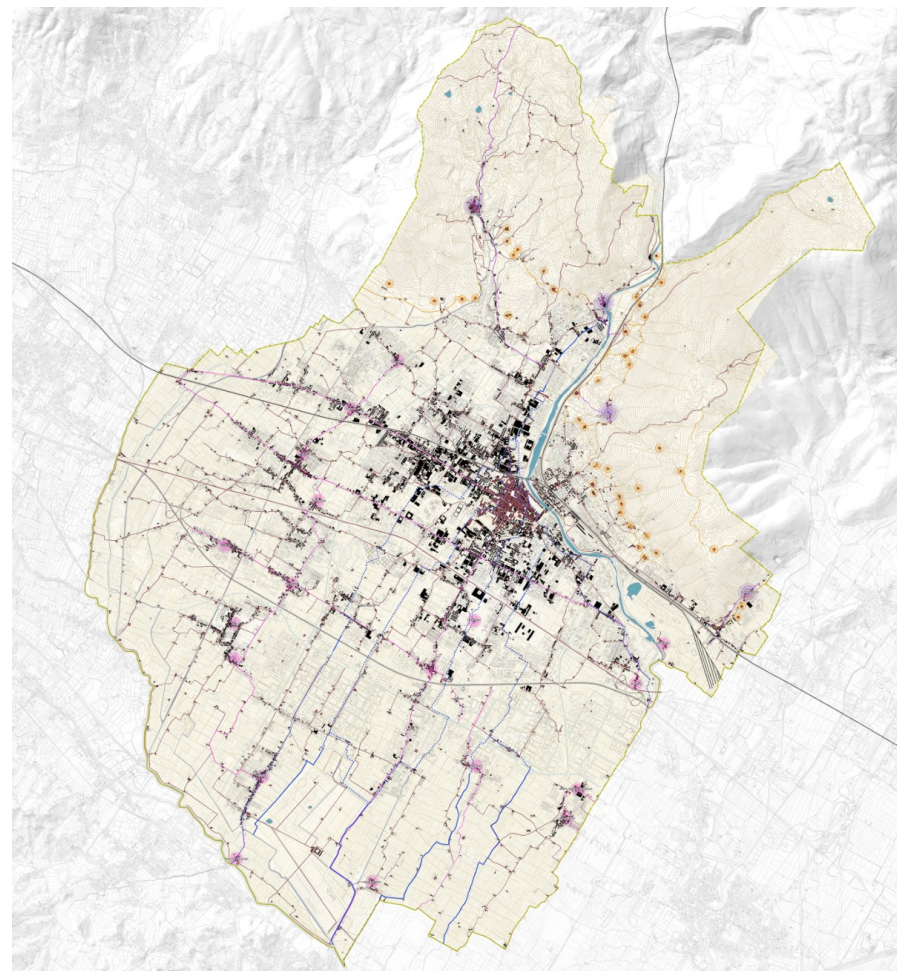
 Autostrada Firenze-Mare

 Linee ferroviarie

 Area ferroviaria

## ST\_INV\_III\_1

## Struttura fondativa del sistema insediativo





# Chiara Nostrato

## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

### Sistema reticolare della pianura centuriata



Piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana



Viabilità fondativa del sistema reticolare della piana



Gore ancora presenti a cielo aperto



Tratti di gore attualmente intubati



Trama della fitta maglia agraria centuriata della piana

### Sistema di mezzacosta disaggregato



Sistema di ville di mezzacosta, anche posizionate su controcrinali



Viabilità storica di mezzacosta

### Sistema della spina della valle del Bisenzio



Insediamenti della Valle del Bisenzio ( Figline, Santa Lucia, Filettole e Pizzidimonte)

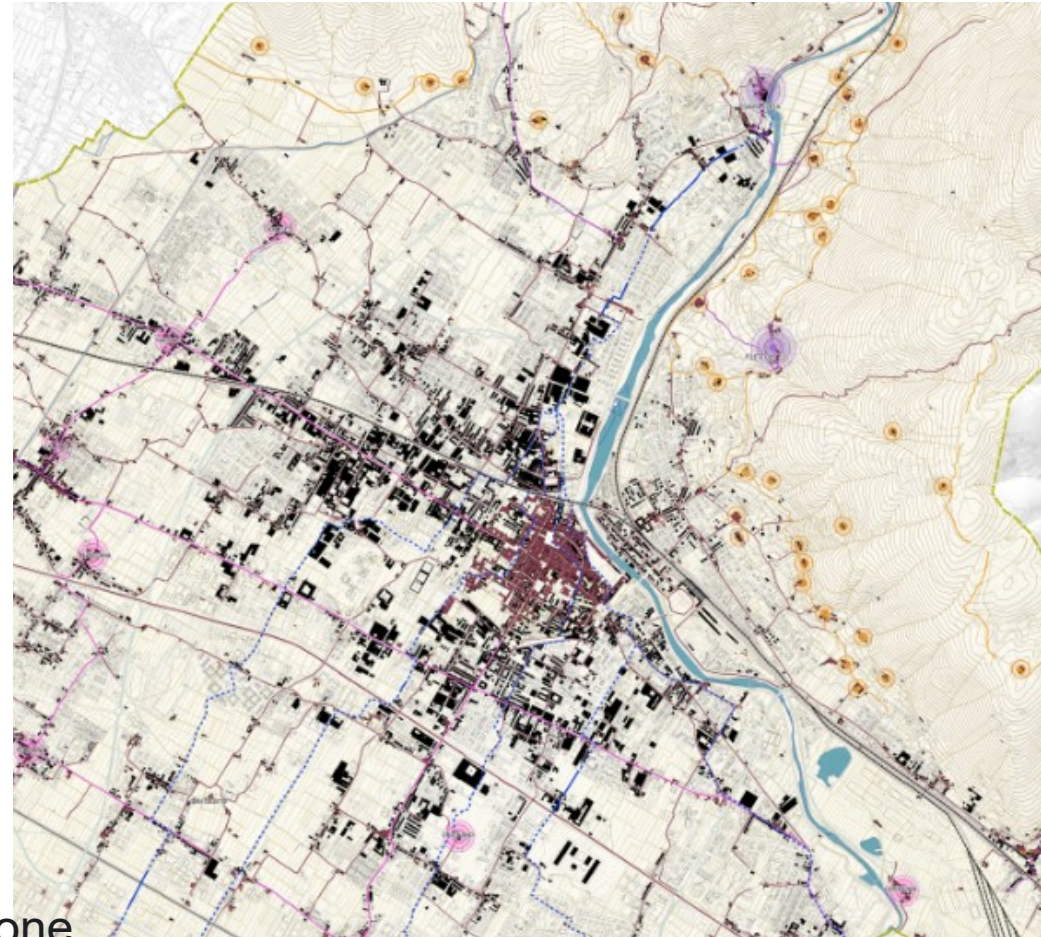


Viabilità trasversale a pettine della spina dorsale della Val di Bisenzio

**ST\_INV\_III\_1**

**Struttura fondativa del sistema insediativo**

**Art.21** della disciplina di piano –Descrizione e  
declina regole e discipline volte alla riqualificazione



## ST\_INV\_III\_1

### Struttura fondativa del sistema insediativo

**Art.21** della disciplina di piano – Descrive i tre morfotipi individuati e declina regole e discipline volte alla **riqualificazione** degli insediamenti e dei margini urbani, ad evitare le frammentazioni e gli inserimenti fuori scala, a **promuovere** il riuso e a conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione, a sviluppare le reti della **mobilità dolce** con la fruizione turistica dei paesaggi e a salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville sub urbane e dei nuclei rurali pedecollinari e di medio versante e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto.



## IL PATRIMONIO EDILIZIO STORICIZZATO

Il Piano Strutturale rinnova il concetto di patrimonio edilizio storicizzato, sostituendo alla lettura classica di tipo diacronico legata alla periodizzazione, una **analisi interpretativa** che porti alla luce una peculiare tipologia insediativa, quella della **mixité pratese**, a cui si attribuisce un forte valore identitario che ha costituito l'ossatura specifica di questo territorio, riscontrabile solo in questa realtà e che segna il passaggio da una cultura ancora legata alle attività agricole alla città moderna.

Se nel resto della Toscana si è assunta la soglia temporale del 1954, ovvero intorno al secondo dopoguerra, come momento in cui resta invariato il rapporto tra territorio urbano e territorio rurale, per poi manifestarsi la crescita per addizioni compatte in epoca industriale, nella realtà pratese si è riscontrato uno slittamento temporale di questa crescita urbana.



## Il patrimonio edilizio storicizzato

Area esaminata:  
zona San Paolo

Anno 2023





## Il patrimonio edilizio storicizzato

Area esaminata:  
zona San Paolo

Anno 1954





## Il patrimonio edilizio storicizzato

Area esaminata:  
zona San Paolo

Anno 1963





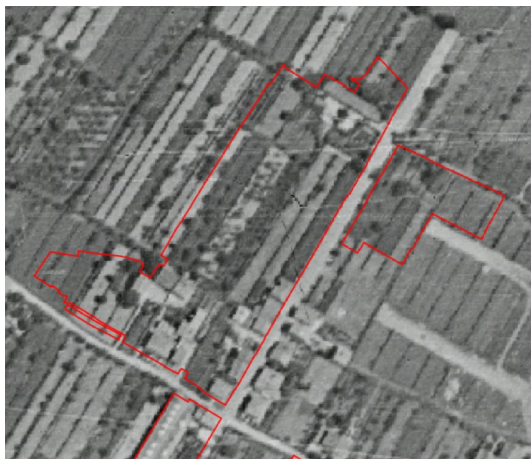
## Il patrimonio edilizio storicizzato

*Area esaminata: Isolato racchiuso tra via San Paolo, via Attilio Nuti e via Niccolò Paganini nella porzione ad ovest del centro storico.*





*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



1954



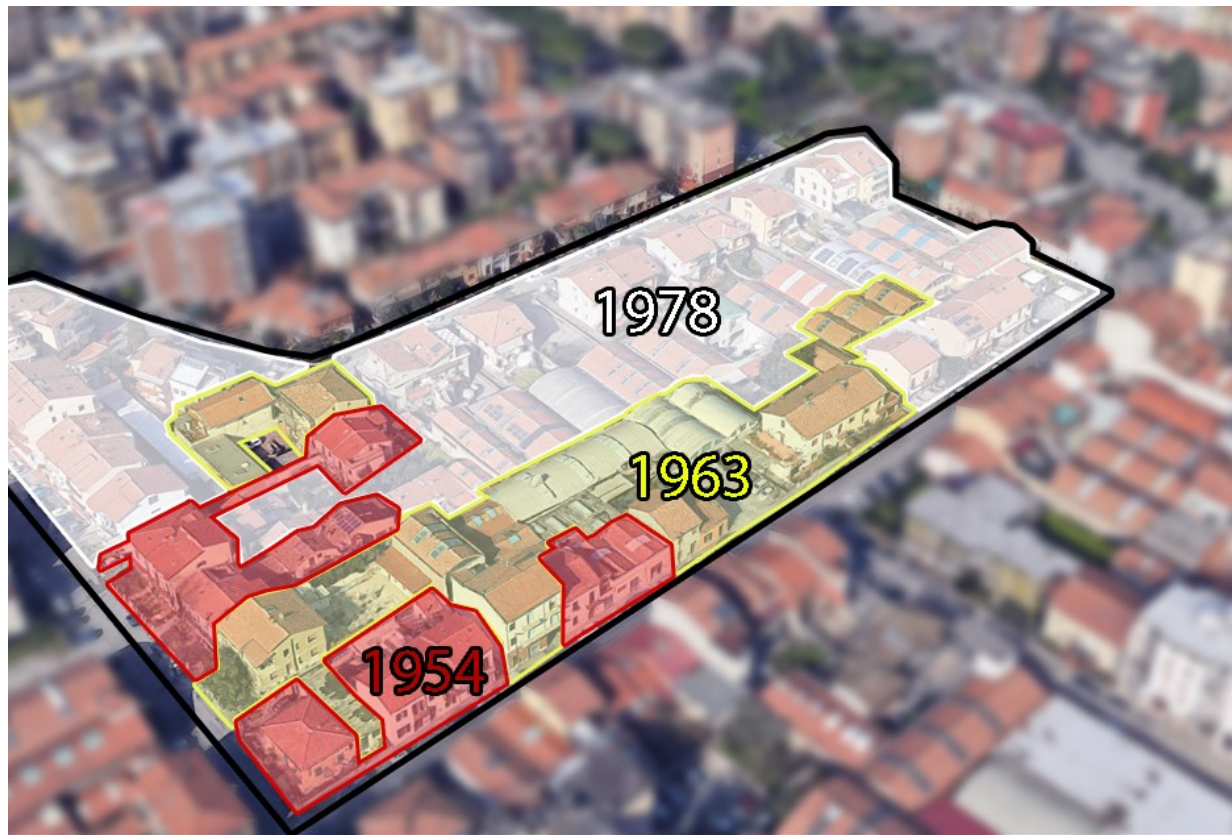
1963



1978



2019



**La crescita insediativa**

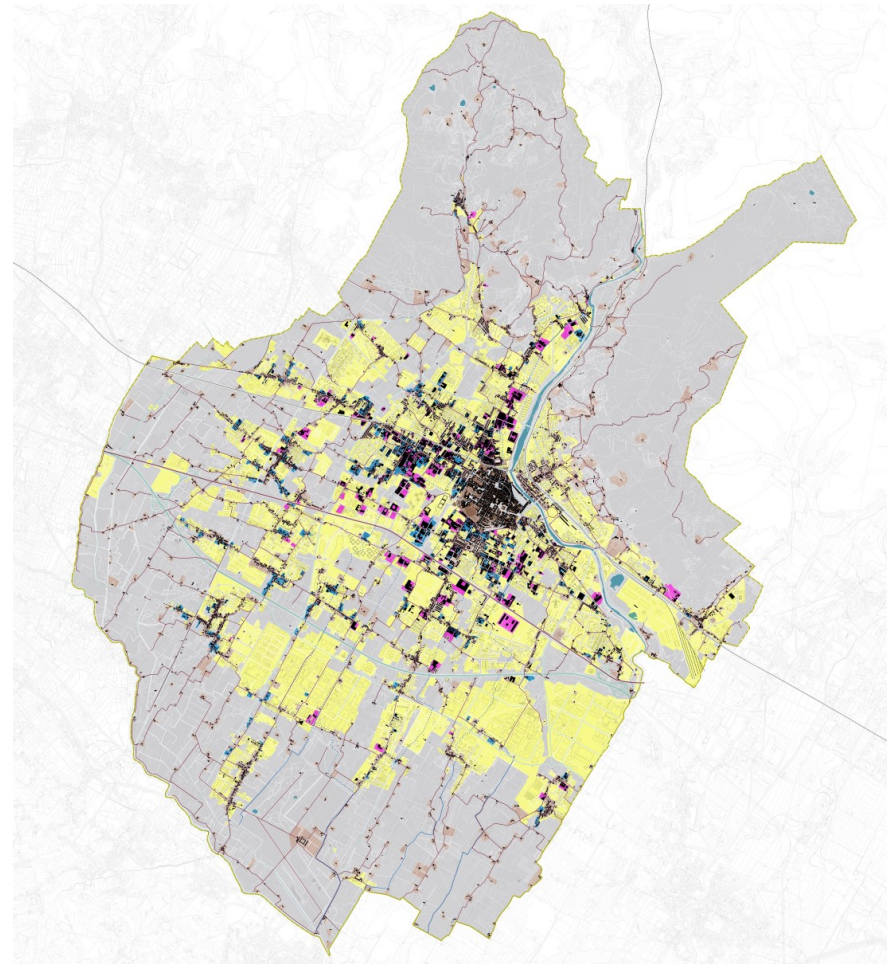


### QC\_AI\_9

### Struttura dei tessuti insediativi storicizzati

I due elaborati di quadro conoscitivo che riassumono gli studi condotti e l'importanza della struttura insediativa pratese (residenziale, mista e produttiva) sono tra loro complementari:

Nel primo viene evidenziata la parte fondativa, ovvero il centro storico e tutti i tessuti storici e l'edificato storicizzato, oltre la viabilità storica fondativa, mentre il secondo rappresenta la città contemporanea, le arterie di grande comunicazione e le insule specializzate di recente formazione, lasciando «muta» la città storica.





### Componente insediativa

- Mura del centro storico
- Edificato storicizzato
- Edificato contemporaneo

### Infrastrutturazione viaria

- Viabilità storico fondativa
- Arterie urbane contemporanee
- Autostrada
- Declassata
- Area ferroviaria

### Struttura dei tessuti

- Tessuto storico fondativo (centro storico)
- Tessuto storico residenziale
- Tessuto storico produttivo
- Tessuto storico misto
- Tessuto contemporaneo

### Elementi di contesto

- Territorio comunale
- Corsi d'acqua
- Gore a cielo aperto
- Gore intubate



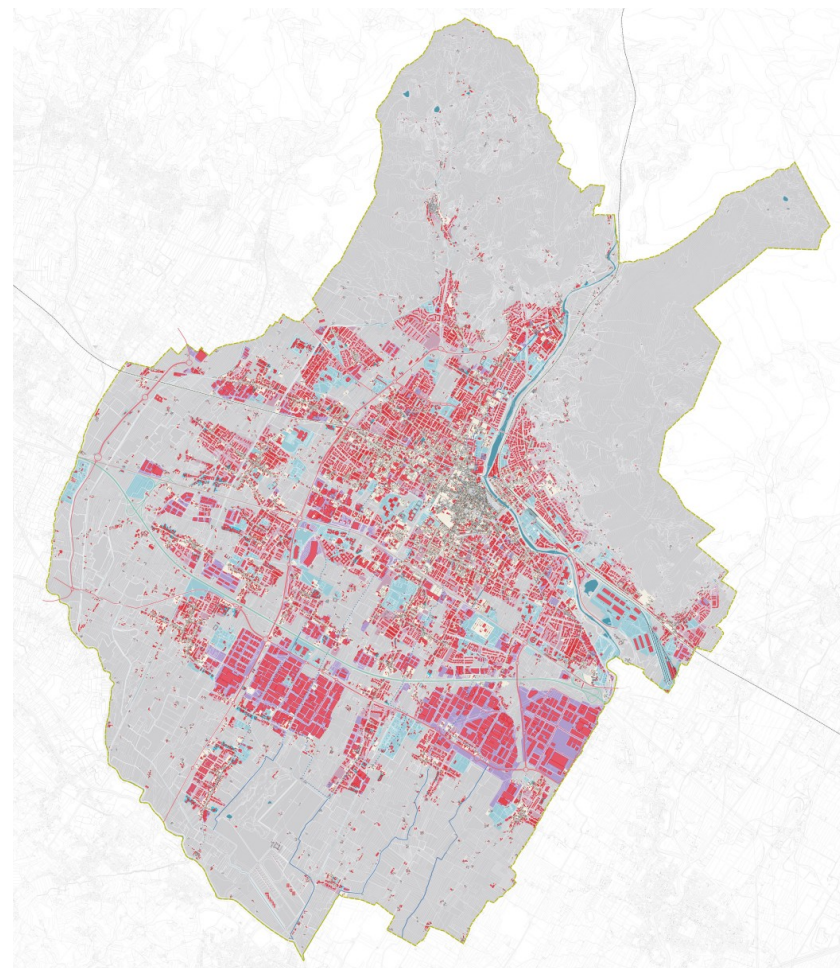


## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

### QC\_AI\_10

### Struttura dei tessuti insediativi contemporanei

Dalla lettura delle due tavole si evidenzia che all'interno della città densa sorge la struttura portante del fenomeno della “**città fabbrica**”. Prima della seconda guerra mondiale lo sviluppo di grandi fabbriche trova sfogo a sud ed a est della cerchia muraria, nella zona del Soccorso e di via Ferrucci-Valentini e successivamente ad ovest lungo via Pistoiese e via Ciliani. Alla metà degli anni 60 del dopoguerra, oltre ai grandi impianti produttivi, la città vede la presenza di sistemi misti o di piccoli laboratori e gli insediamenti residenziali sono ancora legati all'abitazione monofamiliare della casa a schiera o della piccola palazzina, attestata lungo le viabilità principali.





### Componente insediativa

- Mura del centro storico
- Edificato storicizzato
- Edificato contemporaneo

### Infrastrutturazione viaria

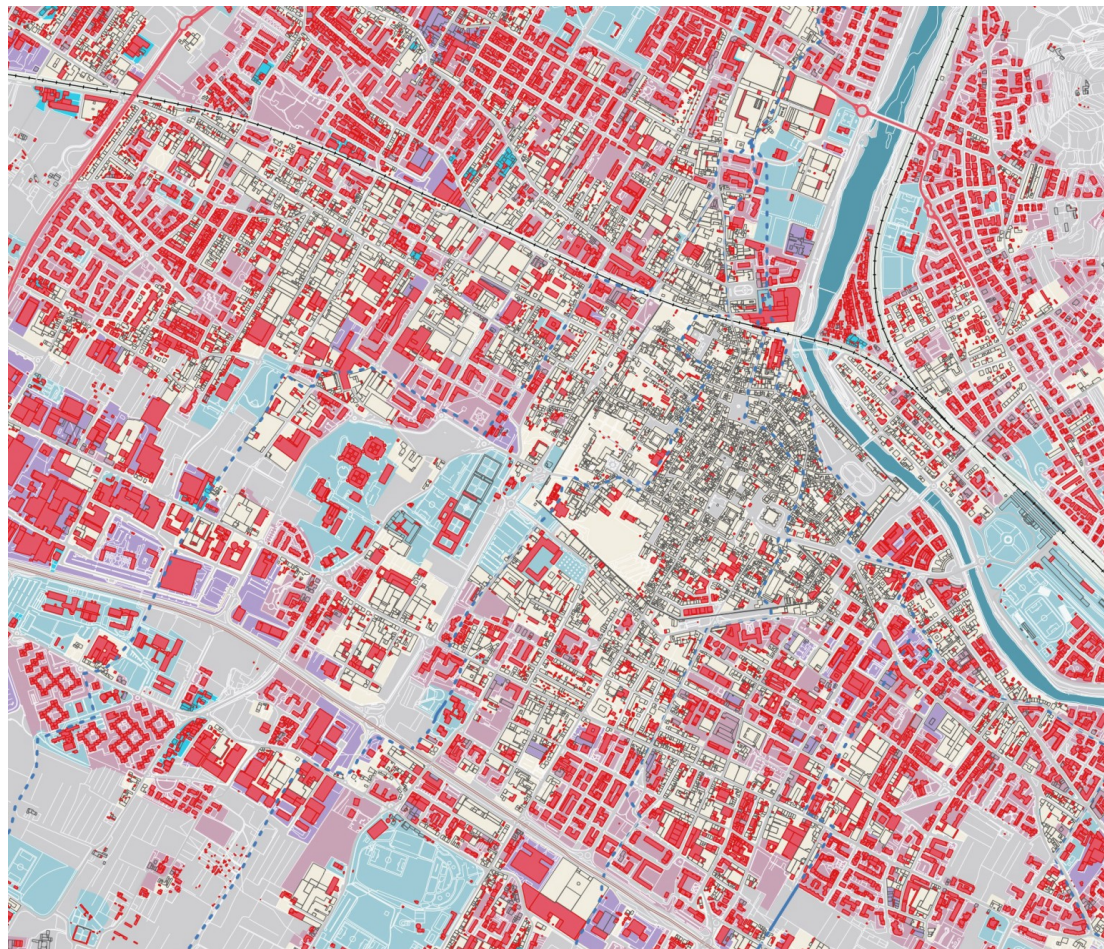
- Arterie urbane contemporanee
- Viabilità storico fondativa
- Autostrada Firenze-Mare
- Declassata
- Area ferroviaria

### Struttura dei tessuti urbani

- Tessuto contemporaneo residenziale
- Tessuto contemporaneo produttivo
- Tessuto contemporaneo misto
- Insule specializzate
- Tessuti storici

### Elementi di contesto

- Territorio comunale
- Corsi d'acqua
- Gore a cielo aperto
- Gore intubate





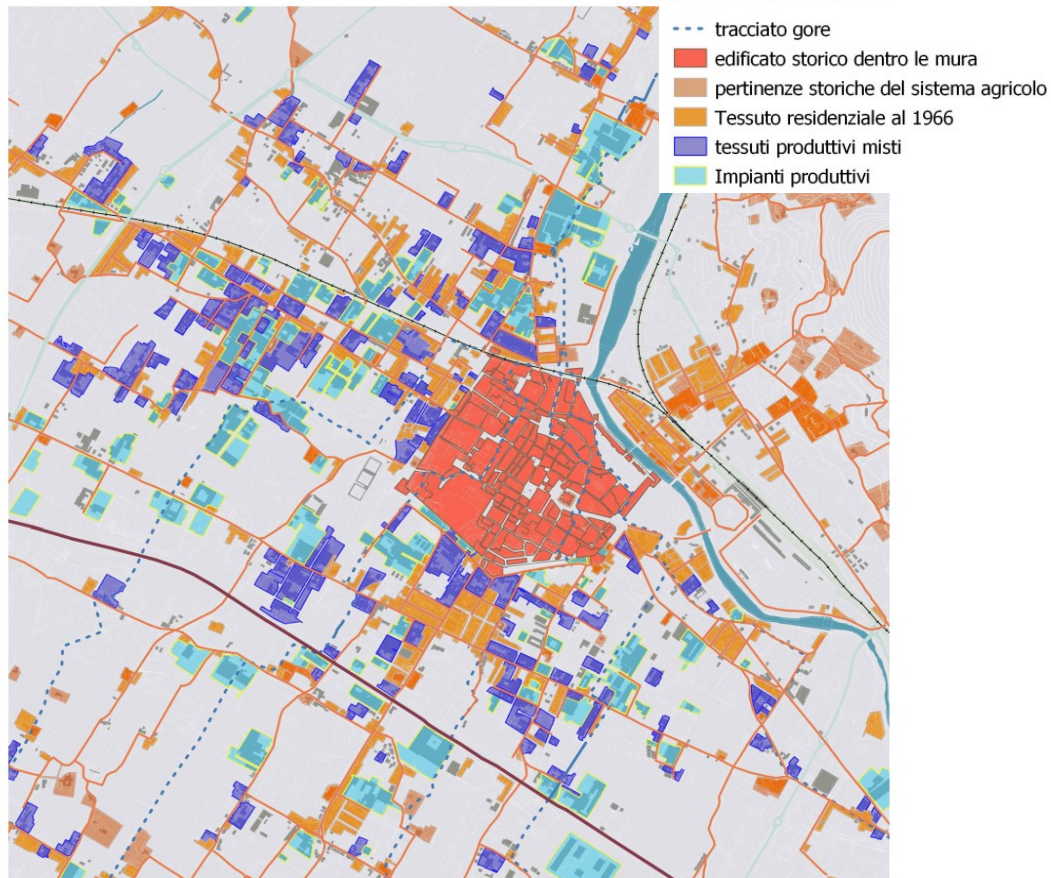


fig. 6 - Ripresa aerea del 1963 con evidenziati gli insediamenti produttivi che si attestano sulla via Pistoiese e la via Filzi (archivio Ranfagni).





*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

L'**edificato storicizzato** è riconosciuto dal Piano Strutturale come elemento patrimoniale della struttura insediativa e viene normato all'**art. 20 della Disciplina di Piano**.

In particolare al *comma 3* – **Edificato storicizzato**

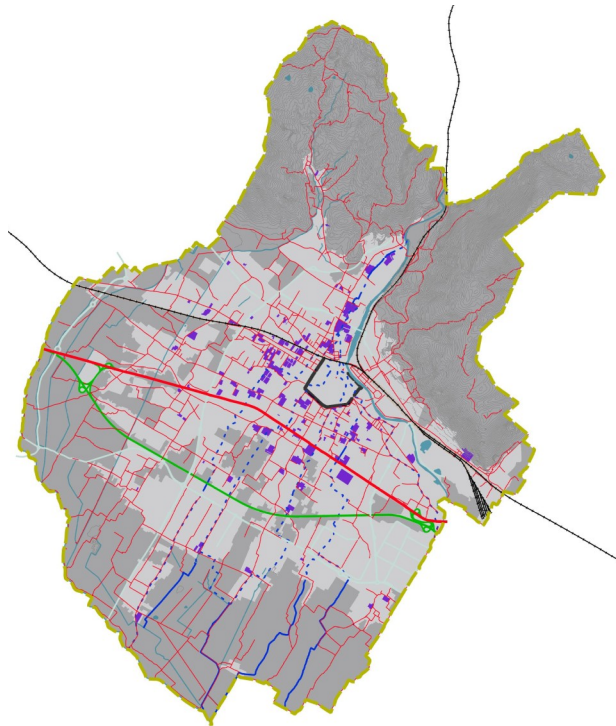
*a) descrizione:*

Il Piano Strutturale, sulla base degli studi conoscitivi effettuati e attraverso una lettura critica di tipo cartografico e fotografico, identifica il patrimonio edilizio storicizzato riconoscendo nel suo insieme la struttura resistente ed identitaria pratese, caratterizzata dal peculiare rapporto tra residenza e produzione, quale risultato della espansione della città nel secondo dopoguerra e fino agli anni 60 ed espressione della nascita del “distretto industriale” pratese.

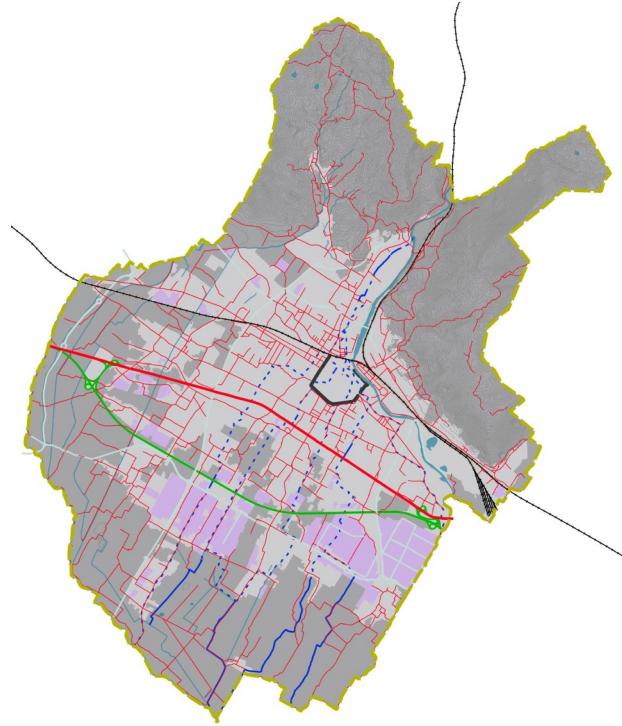
*b) regole di tutela e disciplina:*

- Mantenere la lettura di significativi impianti urbani considerati di importanza testimoniale, pur consentendo modifiche finalizzate al riutilizzo o alla trasformazione degli immobili stessi, evitando alterazioni dei caratteri storico architettonici e dell'impianto urbanistico, riconosciuti dagli studi conoscitivi del Piano Strutturale.

**ELABORATI CONOSCITIVI PER LA DEFINIZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA**

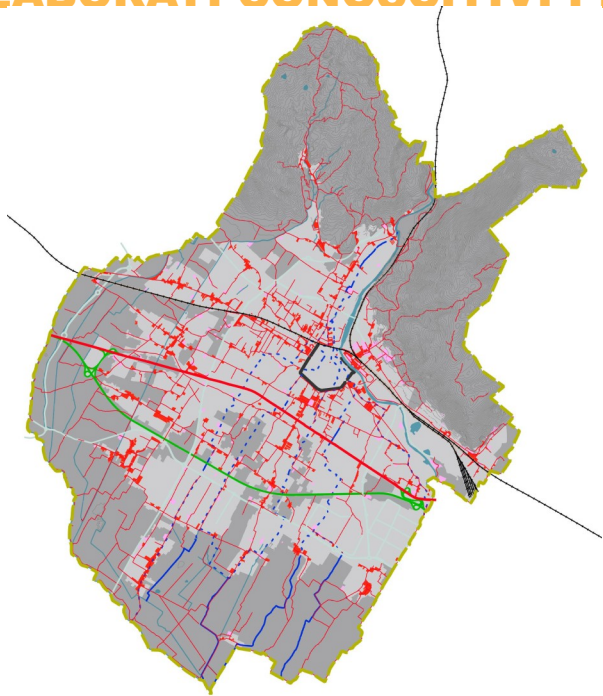


**TESSUTI PRODUTTIVI  
STORICI**

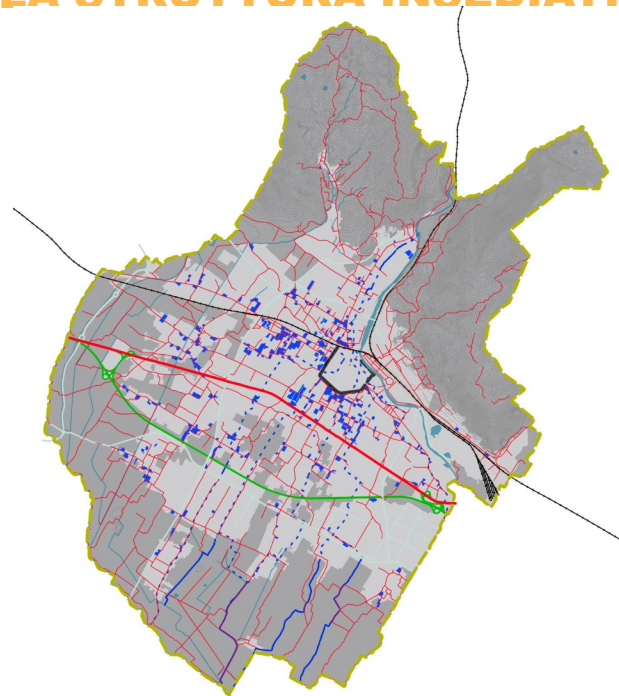


**TESSUTI PRODUTTIVI  
CONTEMPORANEI**

**ELABORATI CONOSCITIVI PER LA DEFINIZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA**



**TESSUTI STORICI  
RESIDENZIALI**

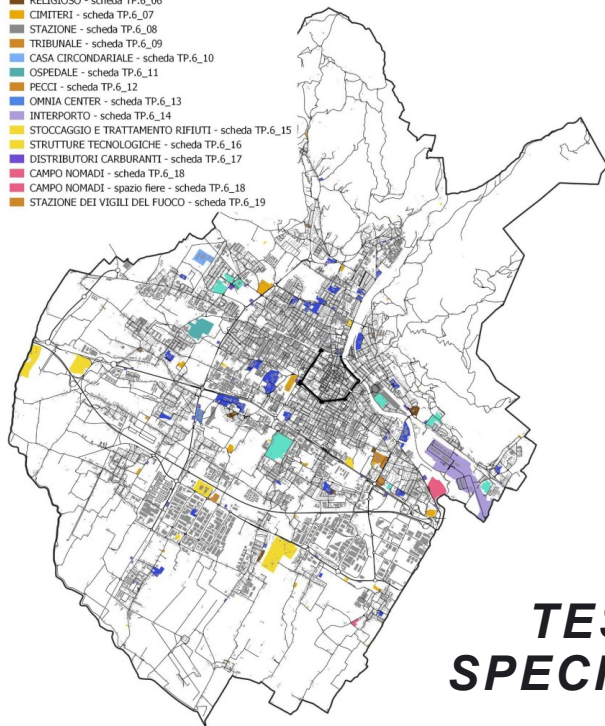


**TESSUTI MISTI**

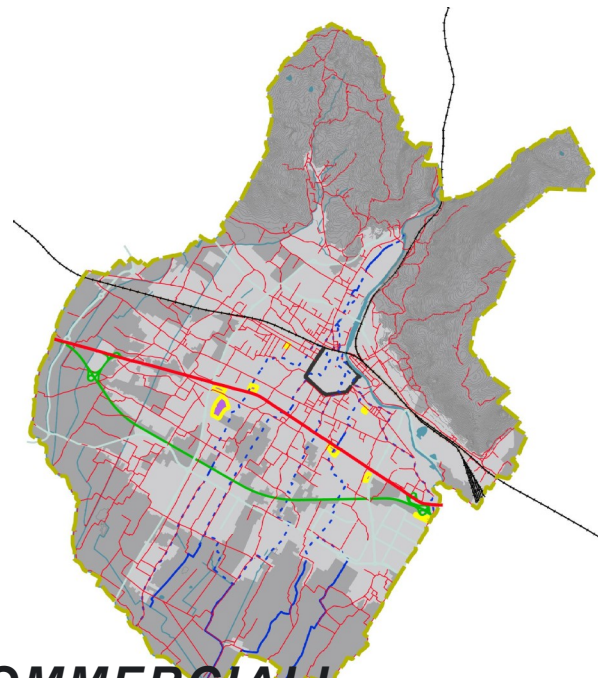


## ELABORATI CONOSCITIVI PER LA DEFINIZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

- COMPLESSI SCOLASTICI - scheda TP.6\_01
- COMPLESSI SCOLASTICI - SPORTIVO - scheda TP.6\_02
- UNIVERSITA' - scheda TP.6\_03
- STADIO - scheda TP.6\_04
- IMPIANTI SPORTIVI - scheda TP.6\_05
- RELIGIOSO - scheda TP.6\_06
- CIMITERI - scheda TP.6\_07
- STAZIONE - scheda TP.6\_08
- TRIBUNALE - scheda TP.6\_09
- CASA CIRCONDARIALE - scheda TP.6\_10
- OSPEDALE - scheda TP.6\_11
- PECCI - scheda TP.6\_12
- OMNIA CENTER - scheda TP.6\_13
- INTERPORTO - scheda TP.6\_14
- STOCCAGGIO E TRATTAMENTO RIFIUTI - scheda TP.6\_15
- STRUTTURE TECNOLOGICHE - scheda TP.6\_16
- DISTRIBUTORI CARBURANTI - scheda TP.6\_17
- CAMPO NOMADI - scheda TP.6\_18
- CAMPO NOMADI - spazio fiere - scheda TP.6\_18
- STAZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO - scheda TP.6\_19



**TESSUTI  
SPECIALISTICI**



**TESSUTI COMMERCIALI,  
DIREZIONALI E GRANDI  
STRUTTURE DI VENDITA**



## ELABORATI CONOSCITIVI DEL TESSUTO PRODUTTIVO STORICO (QC\_AI\_15C)

Il lavoro di schedatura completa quello dell'edificato produttivo di archeologia industriale a cura di Giuseppe Guanci esaminando **66 impianti** ritenuti più significativi per il ruolo testimoniale che rivestono.

Sono tessuti con esclusiva funzione produttiva e rappresentano la testimonianza di tipologia industriale di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea, spesso di difficile penetrabilità degli spazi e con edifici produttivi la cui superficie coperta occupa la quasi totalità della superficie fondiaria dell'isolato di appartenenza.

Vengono studiati i rapporti dei pieni/vuoti rispetto al lotto di appartenenza e le altezze rispetto al contesto; vengono inoltre raccontate le caratteristiche tipologiche di valore che il PS riconosce quali elementi da preservare e tutelare.

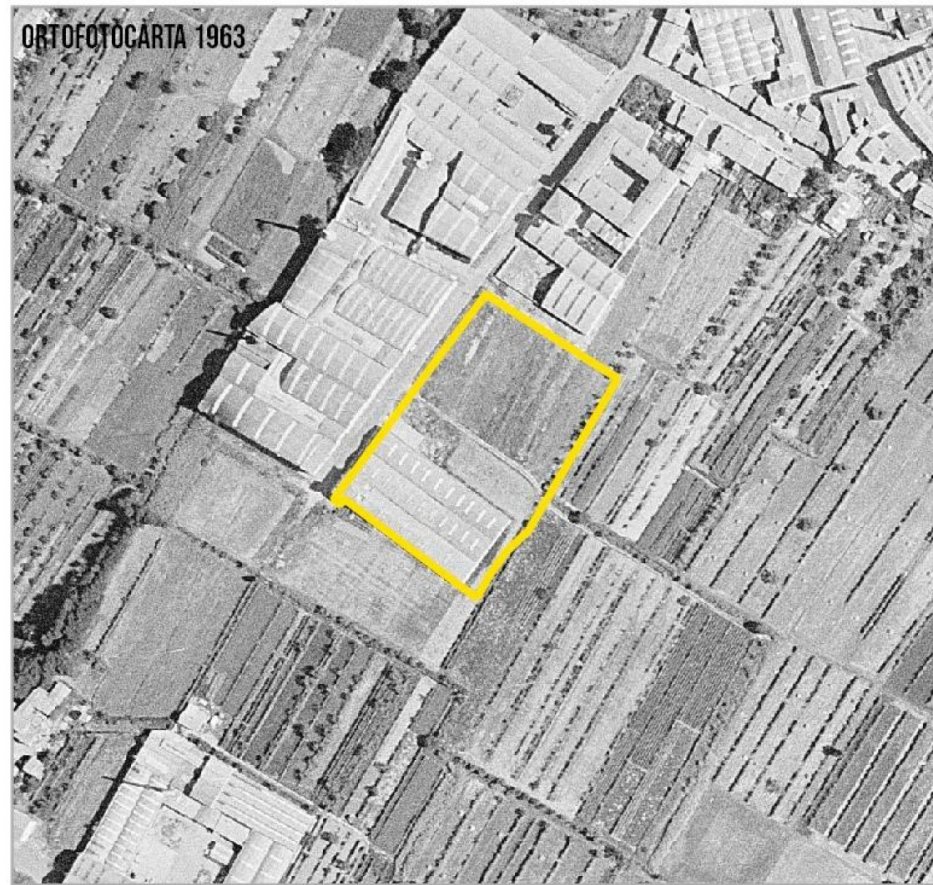
## **ELABORATI CONOSCITIVI DEL TESSUTO PRODUTTIVO STORICO (QC\_AI\_15C)**

Il lotto in esame, al margine urbano dell'area ad ovest del centro storico in zona "San Paolo» contiene al suo interno un complesso produttivo costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, il cui prospetto principale è lungo via Ceccatelli.



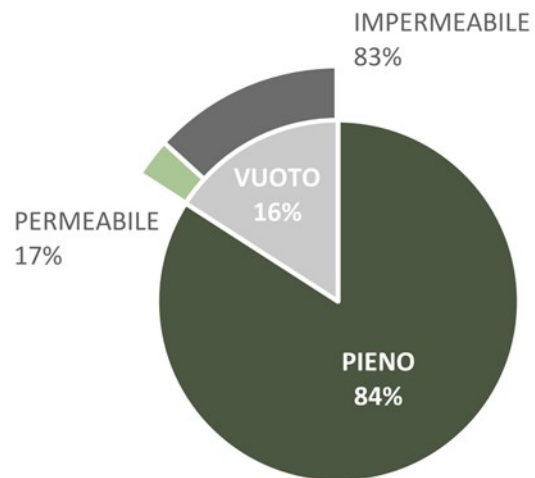
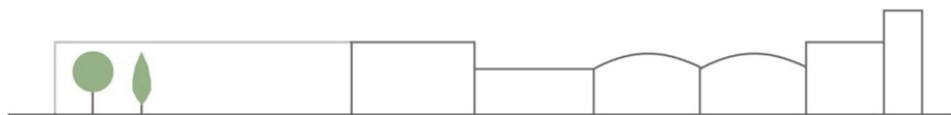


La conformazione planivolumetrica dell'edificio presenta tre corpi edilizi delle stesse dimensioni in giustapposizione seriale, di un unico piano, con copertura in laterizio a botte: il prospetto presenta l'apertura centrale, sotto il timpano finestrato, e due finestre laterali, scandite con dimensioni e ritmo regolare. Oltre ai corpi di fabbrica produttivi è presente un volume - in posizione laterale - destinato all'attività direzionale/residenziale: la cabina elettrica, posta al lato della facciata principale, seppure svetti per altezza rispetto agli altri corpi di fabbrica, è compenetrata nell'edificio e presenta la stessa finitura degli infissi del complesso.





PROFILO DELL'EDIFICATO PROSPICIENTE PUBBLICA VIA (VIA SILVIO CECCATELLI)



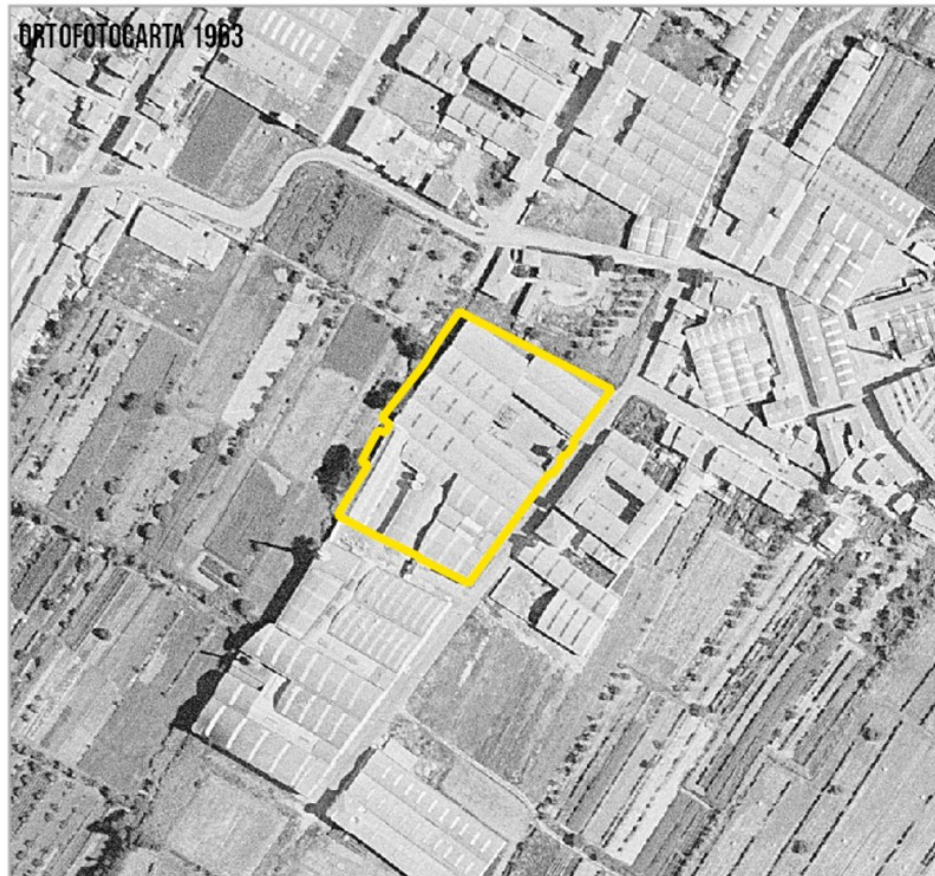
## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



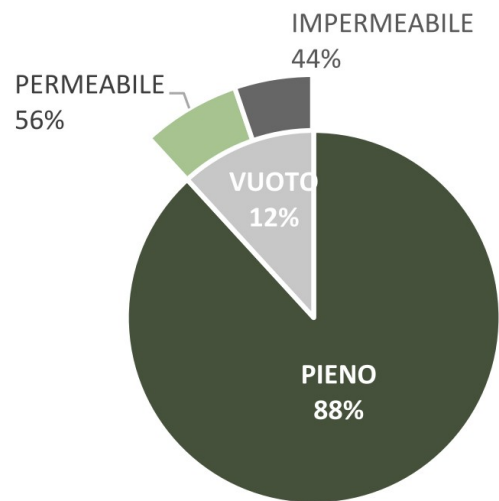
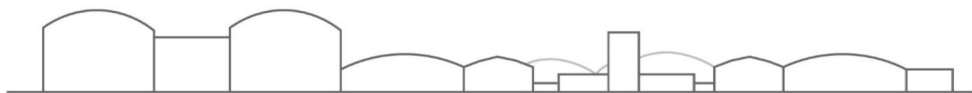


## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

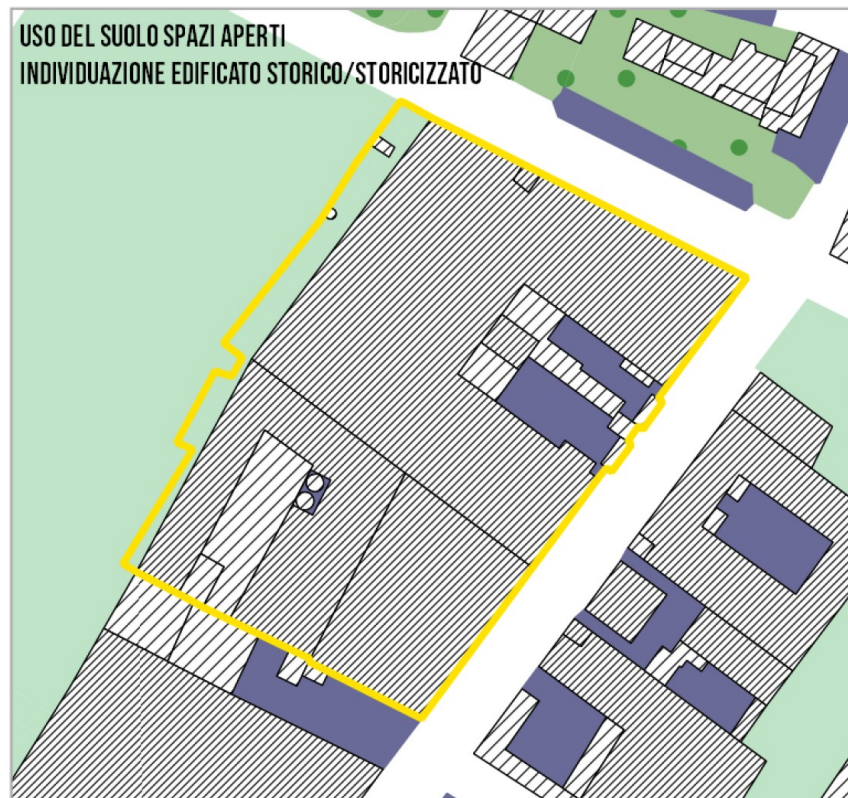
Il lotto in esame si trova racchiuso tra via Riccardo Zandonai, via Silvio Ceccatelli e un parco pubblico. L'area si compone di molti edifici disposti, per la maggioranza, parallelamente a via Zandonai. La quasi totalità dei fabbricati risulta essere presente già al 1963 ed è dotata di coperture a botte e aperture ad arco che seguono l'andamento dei tetti. Gli edifici hanno caratteristiche simili ma altezze variabili: svettano in particolare, rispetto a tutti, il complesso a sud est e la cabina elettrica.



PROFILO DELL'EDIFICATO PROSPICIENTE PUBBLICA VIA (VIA SILVIO CECCATELLI)





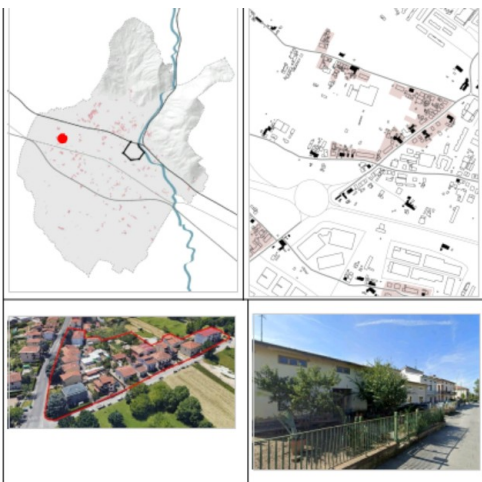


*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”***ELABORATI CONOSCITIVI DEL TESSUTO RESIDENZIALE E MISTO (QC\_AI\_15B)**

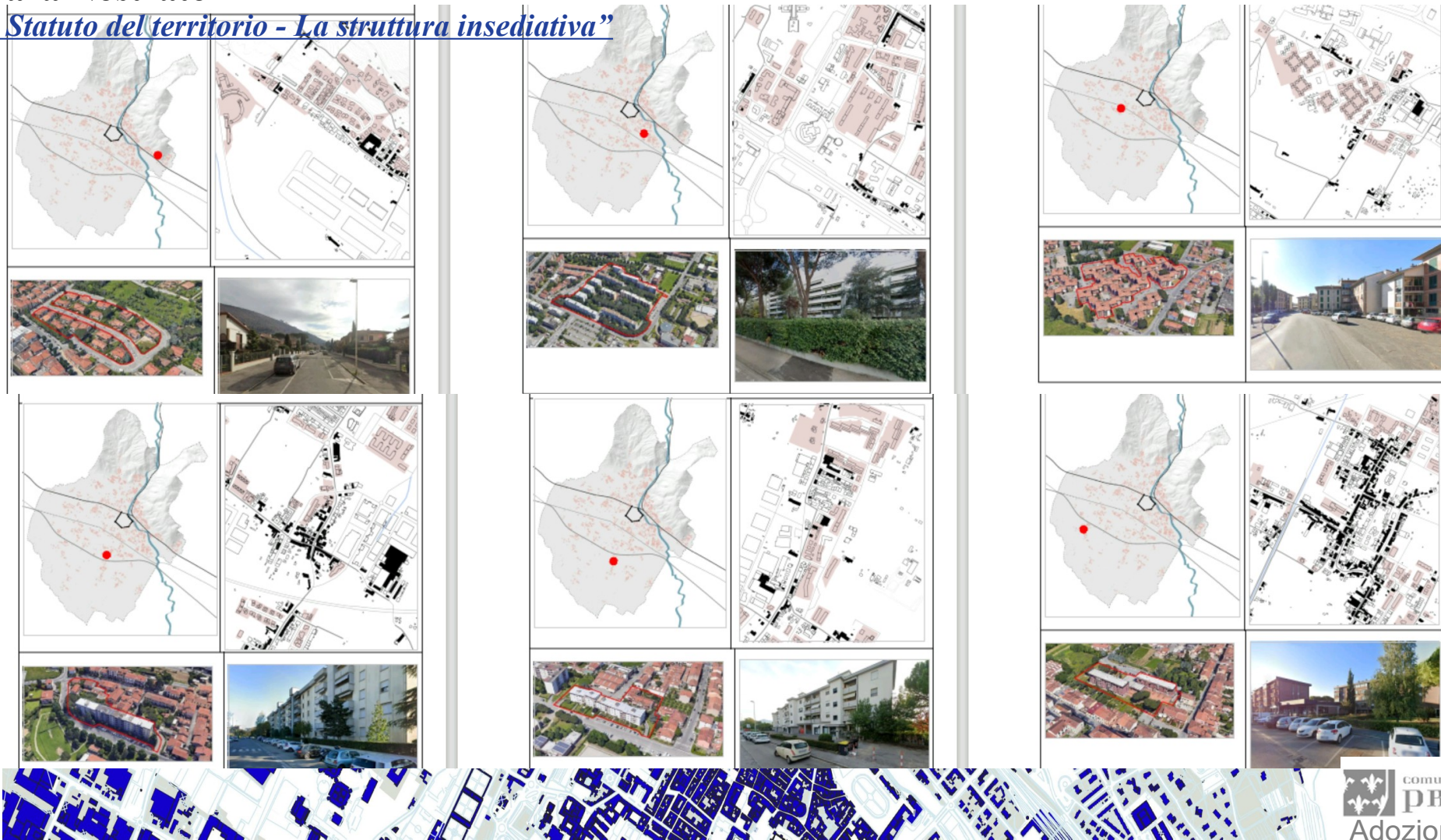
Il lavoro di schedatura racconta i tessuti **prevalentemente residenziali**, storici e contemporanei, e quelli **misti**, che caratterizzano la città di Prato e al termine della sezione conoscitiva, in una tabella, vengono elencati i **VALORI** e le **CRITICITA'** di ogni tessuto raccontato.







## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*





## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



## “Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>Tessuti che connotano il sistema insediativo di lunga durata leggibile sia nella città densa che nei nuclei storici delle frazioni e dei borghi.</p> <p>A questi si sono attestati a volte, anche in seconda linea, interventi contemporanei che ne hanno rafforzato l'impianto urbanistico.</p> <p>La presenza di giardini e piccole corti come la presenza di servizi o negozi di vicinato ai piani terra del tessuto in esame, implica una maggiore relazione con lo spazio pubblico.</p> <p>Presenza di molte aree pertinenziali con in generale il mantenimento dei rapporti originali vuoto/pieno.</p> <p>Presenza di edifici storici di interesse testimoniale anche per aver mantenuto inalterati i propri caratteri tipologici originari.</p>	<p>Impropria saturazione delle aree pertinenziali ed introduzione di edilizia incongrua rispetto al carattere storico e storicizzato del tessuto di riferimento.</p> <p>Modifica dei caratteri architettonici e dei rapporti pertinenziali.</p> <p>Le corti, originariamente aperte a formare uno spazio comune, assumono talvolta un aspetto frammentato degli spazi pertinenziali suddivisi secondo la logica delle singole proprietà, evidenziato dalla varietà delle recinzioni e dei vari materiali utilizzati, con la conseguente perdita di una visione organica dell'isolato.</p>

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>Testimonianza di insediamenti tipici del sistema insediativo diffuso di pianura, spesso relativi al precedente assetto rurale del paesaggio di pianura.</p> <p>Residenze signorili testimonianze di una prima espansione fuori dalle mura.</p>	<p>Possibili alterazioni dei caratteri storico-architettonici dovuti ad interventi recenti.</p> <p>Frammentazione degli spazi di pertinenza con semplificazione, perdita della composizione vegetazionale originaria e degli elementi decorativi.</p> <p>Alterazione del contesto urbano originario a seguito di recenti trasformazioni urbane.</p> <p>Perdita del contesto rurale originario.</p>

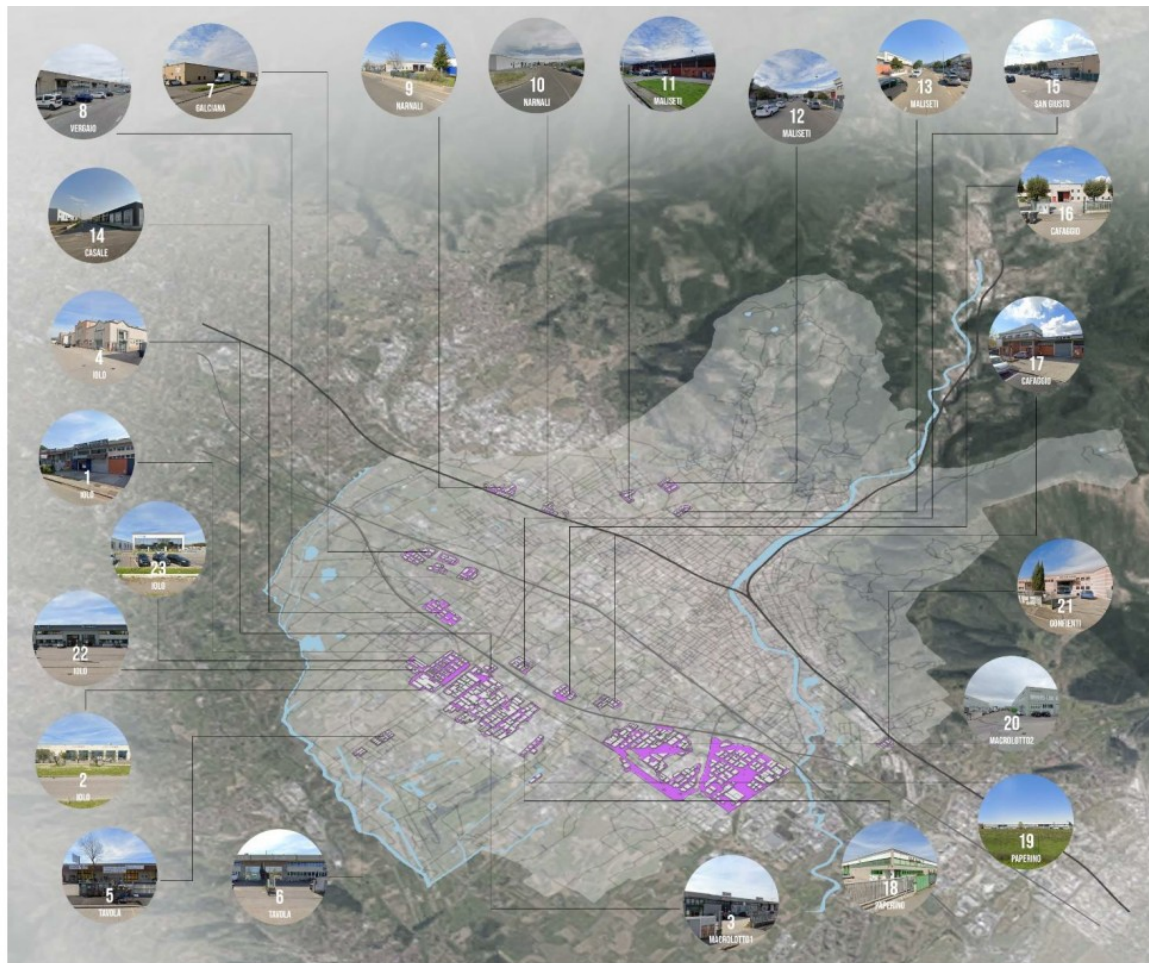
VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>La presenza di servizi o negozi di vicinato ai piani terra, soprattutto lungo assi viari principali, comporta maggiore relazione e scambio con lo spazio pubblico. In altri casi, la presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, mediano il rapporto tra spazio privato e la strada.</p> <p>Generale coerenza e omogeneità dell'impianto e del fronte urbano che riconducono ad interventi unitari o a singoli interventi della stessa epoca.</p> <p>Continuità dell'impianto urbano di matrice storica otto/novecentesca, organizzato in isolati chiusi e semichiusi.</p>	<p>Tessuti che connotano una crescita incrementale come diramazione degli assi storici spesso spontanea e non sempre ordinata: presenza di strade cieche, cul de sac, piccoli isolati disomogenei.</p> <p>Presenza di interventi recenti sulle facciate che alterano il carattere originario di questo tipo di edilizia di sostituzione edilizia e restituiscono un caotico linguaggio di materiali e tecniche decorative.</p> <p>Assenza o rara presenza di spazi pubblici.</p> <p>Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.</p> <p>Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.</p> <p>Carenza di tessuto connettivo ciclo/pedonale</p> <p>Negli interventi di trasformazione urbana inserimento di edifici o elementi di recente costruzione disomogenei o addirittura contrastanti, per dimensioni e collocazione all'interno del tessuto ad isolati regolari, compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme (centri commerciali, edifici direzionali, ecc.).</p>

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>Testimonianza del tessuto produttivo misto residenziale di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.</p> <p>Presenza, seppur limitata, di spazi aperti interni agli isolati che possono entrare in relazione con aree pubbliche.</p> <p>Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale.</p>	<p>Difficile penetrabilità degli spazi.</p> <p>Quasi totale assenza di spazio pubblico.</p> <p>Difficoltà di riutilizzo di volumi esistenti per alcune destinazioni d'uso.</p>



### ELABORATI CONOSCITIVI DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONTEMPORANEO (QC\_AI\_15D)

Il Piano Strutturale riconosce il Tessuto produttivo pianificato in quegli isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico. Al termine della sezione conoscitiva, in una tabella, vengono elencati i **VALORI** e le **CRITICITA'** dei tessuti raccontati.



*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



h=6,1 m

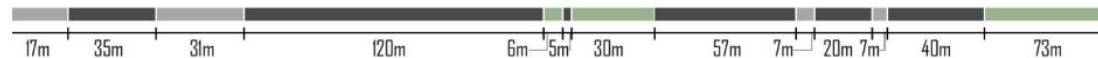
h=5,7 m

h=10,8 m

h=4,8 m

h=5,4 m

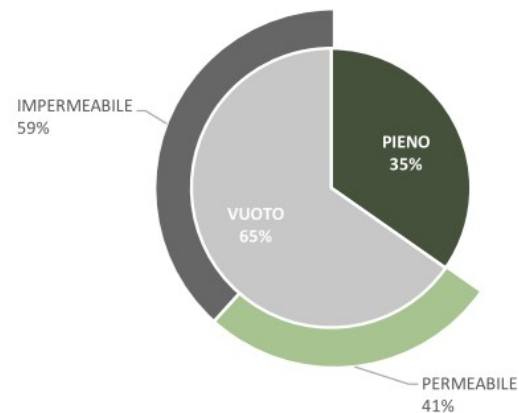
h=tra 6 e 7,8 m



Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze







Analisi dei suoli

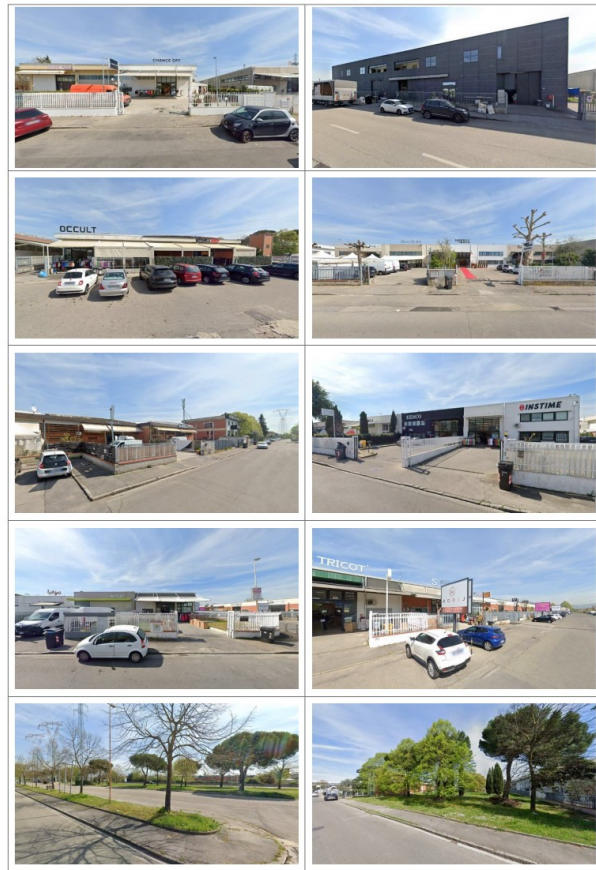
## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

Il tessuto preso in esame nella seguente scheda si trova ad ovest del Macrolotto 1.

L'area è racchiusa tra Via Ghisleri, Via Piemonte, Viale XVI Aprile e Via Paronese. Il tessuto è composto da numerosi lotti contenenti edifici che risalgono a periodi differenti e che sono stati realizzati tra gli anni '70 e gli anni '90/2000.

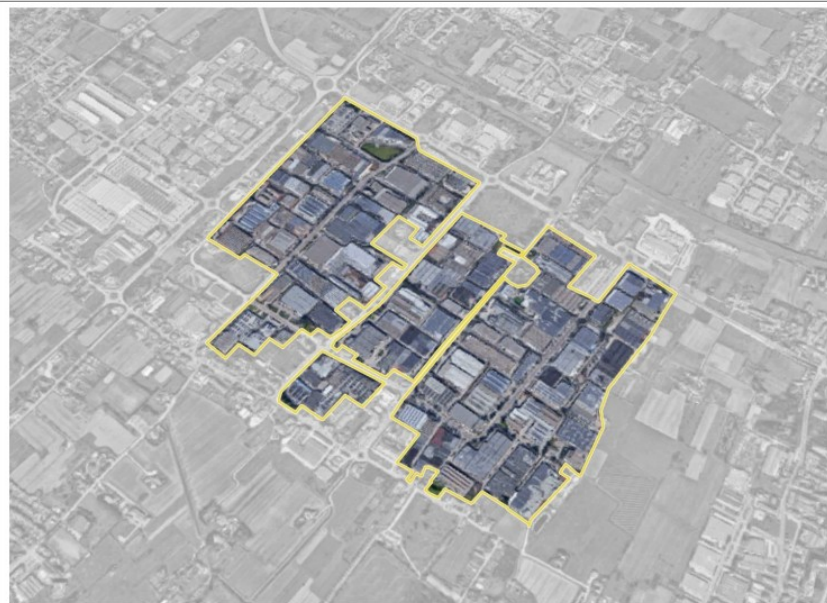
Gli edifici hanno caratteristiche variabili: sono alti tra i 5 e i 10 metri circa, hanno forme regolari, coperture prevalentemente a shed, finiture sia in laterizio che in materiali prefabbricati.

Il lotto, libero al 65%, è dotato di una discreta quantità di superfici permeabili, la maggioranza delle quali dedicate a verde pubblico.

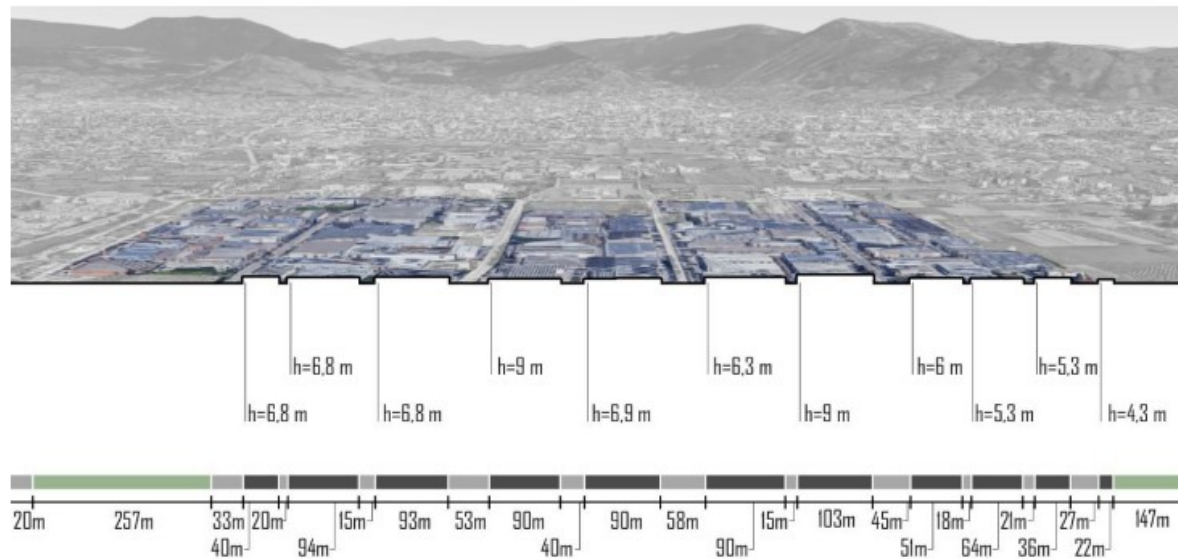




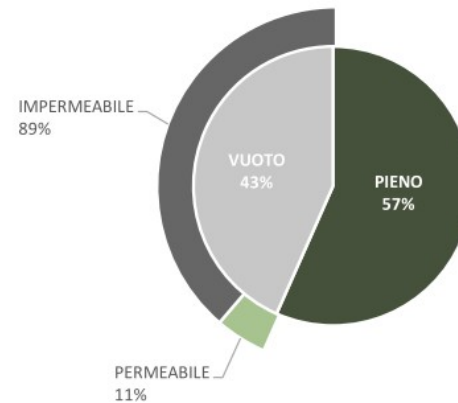
## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



Individuazione del tessuto su foto traversa 2022 (fonte: google maps)



Sezione quotata – rapporti pieni/vuoti e altezze



Analisi dei suoli

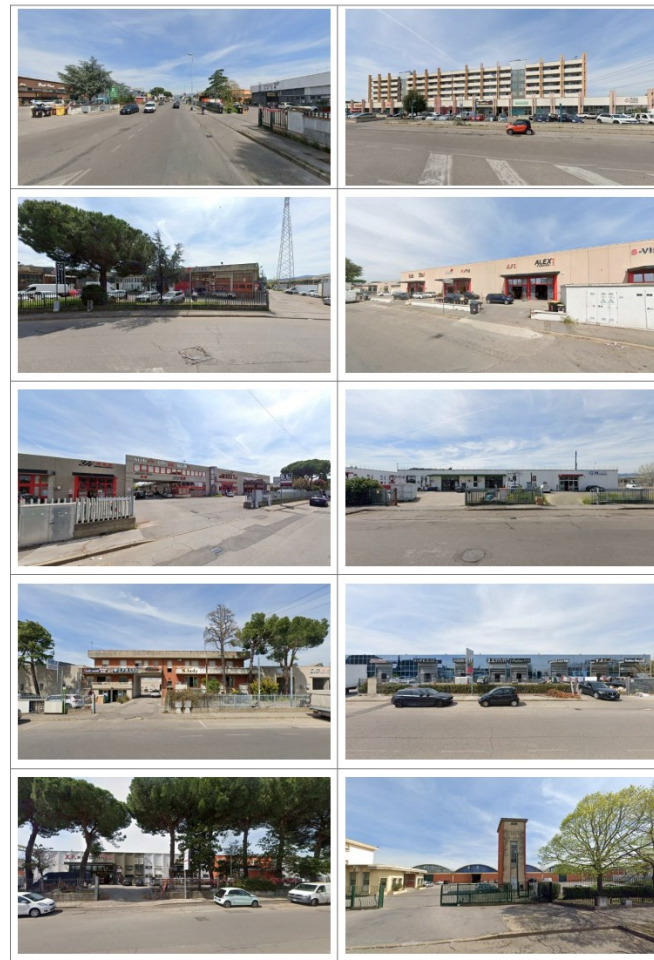




## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

Il Macrolotto 1 è la più grande lottizzazione industriale realizzata in Italia negli anni '80 su iniziativa totalmente privata. Si trova a sud del comune di Prato e si estende per circa 150 ettari.

Una volta ultimate le opere di urbanizzazione, lungo le strade ortogonali tra di loro, sono sorti gli insediamenti produttivi e direzionali previsti dal piano di lottizzazione.



## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto.	Frequente assenza di qualità architettonica, tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate spesso prive di qualità architettoniche e predisposizione alla banalizzazione del contesto con l'introduzione di arredi dove predomina l'aspetto funzionale.
Talvolta spazi marginali o interclusi con assenza di ruolo funzionale che potrebbero entrare in gioco in un progetto di riqualificazione urbana.	Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico.
Edifici con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale.	Viabilità che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico.
Potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio	Convivenza di funzioni non sempre compatibili.

	Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree.
	Collocazione in aree periferiche che si affacciano sul territorio rurale con nessuna previsione di mitigazione paesaggistica e con aumento della frammentazione del paesaggio.
	Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
	Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali.
	Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.





## ELABORATI CONOSCITIVI DEL TESSUTO SPECIALISTICO E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (QC\_AI\_15D)

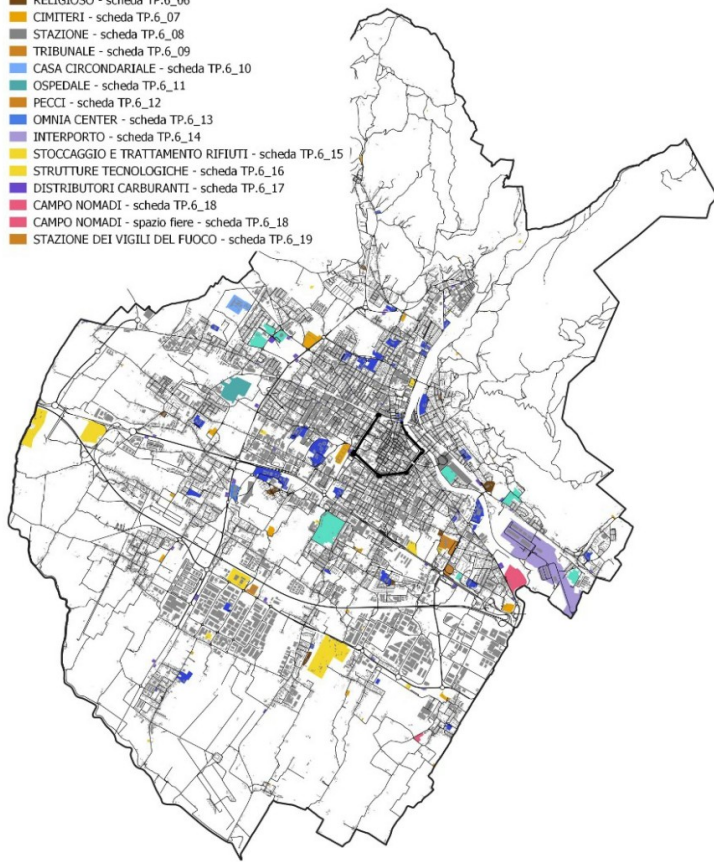
Il Piano Strutturale riconosce delle **insule specialistiche** nel territorio comunale: sono prevalentemente complessi monofunzionali specialistici e relative resedi scoperte.

Le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare, caratterizzate dall'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti.

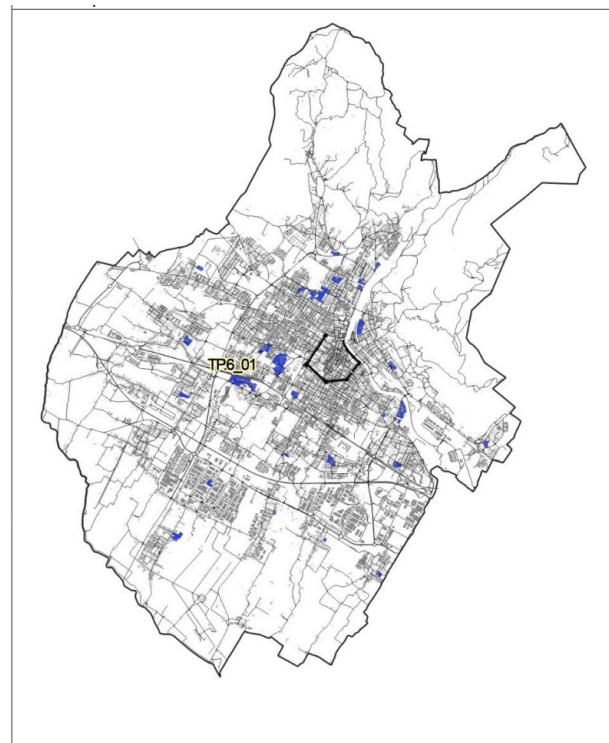
Il margine è netto e i tessuti sono spesso recintati o costituiti da assi stradali.

Complessi scolastici,  
Complessi religiosi,  
Centro per l'arte contemporanea Pecci,  
Interporto Toscana Centrale in località Gonfienti,  
Servizi per la mobilità,  
PIN - Polo Universitario città di Prato,  
Complessi cimiteriali,  
Aree militari e carcerarie,  
Stazione dei Vigili del fuoco in via Paronese,  
Il Tribunale di Prato,  
Stadio Lungobisenzio,  
Area ospedaliera a Galciana “Ospedale Santo Stefano”,  
Aree per impianti tecnologici,  
Omnia Center in via delle Pleiadi,  
Sala delle assemblee dei testimoni di Geova nella frazione di Galciana,  
Grandi aree distributori di carburanti /aree lavaggio auto  
Campo Nomadi, Area fiere.

- COMPLESSI SCOLASTICI - scheda TP.6\_01
- COMPLESSI SCOLASTICI - SPORTIVO - scheda TP.6\_02
- UNIVERSITA' - scheda TP.6\_03
- STADIO - scheda TP.6\_04
- IMPIANTI SPORTIVI - scheda TP.6\_05
- RELIGIOSO - scheda TP.6\_06
- CIMITERI - scheda TP.6\_07
- STAZIONE - scheda TP.6\_08
- TRIBUNALE - scheda TP.6\_09
- CASA CIRCONDARIALE - scheda TP.6\_10
- OSPEDALE - scheda TP.6\_11
- PECCI - scheda TP.6\_12
- OMNIA CENTER - scheda TP.6\_13
- INTERPORTO - scheda TP.6\_14
- STOCCAGGIO E TRATTAMENTO RIFIUTI - scheda TP.6\_15
- STRUTTURE TECNOLOGICHE - scheda TP.6\_16
- DISTRIBUTORI CARBURANTI - scheda TP.6\_17
- CAMPO NOMADI - scheda TP.6\_18
- CAMPO NOMADI - spazio fiere - scheda TP.6\_18
- STAZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO - scheda TP.6\_19

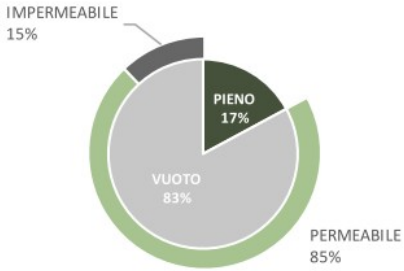
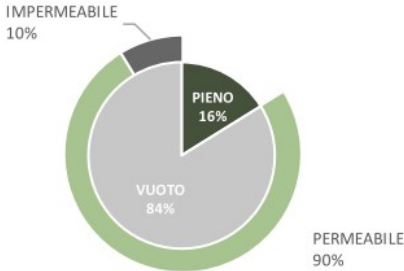






“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”

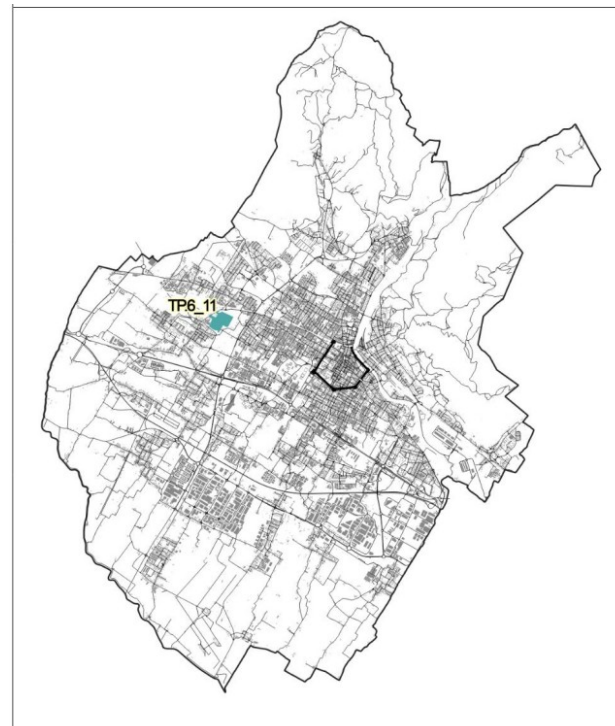
Il “Polo scolastico di San Giusto, di proprietà della Provincia di Prato, è attualmente un villaggio scolastico dove hanno sede gli istituti d’istruzione superiore Gramsci-Keynes, l’istituto superiore Dagomari e l’istituto superiore Datini insieme ad altri edifici di supporto all’attività scolastica, quali palestre e impianti sportivi esterni.

ANALISI DEI SUOLI											
Polo scolastico San Giusto in via di Reggiana	 <table><tr><th>Categoria</th><th>Percentuale</th></tr><tr><td>VUOTO</td><td>83%</td></tr><tr><td>PERMEABILE</td><td>85%</td></tr><tr><td>IMPERMEABILE</td><td>15%</td></tr><tr><td>PIENO</td><td>17%</td></tr></table>	Categoria	Percentuale	VUOTO	83%	PERMEABILE	85%	IMPERMEABILE	15%	PIENO	17%
Categoria	Percentuale										
VUOTO	83%										
PERMEABILE	85%										
IMPERMEABILE	15%										
PIENO	17%										
Analisi effettuata sulla totalità dei poli scolastici individuati nel territorio comunale	 <table><tr><th>Categoria</th><th>Percentuale</th></tr><tr><td>VUOTO</td><td>84%</td></tr><tr><td>PERMEABILE</td><td>90%</td></tr><tr><td>IMPERMEABILE</td><td>10%</td></tr><tr><td>PIENO</td><td>16%</td></tr></table>	Categoria	Percentuale	VUOTO	84%	PERMEABILE	90%	IMPERMEABILE	10%	PIENO	16%
Categoria	Percentuale										
VUOTO	84%										
PERMEABILE	90%										
IMPERMEABILE	10%										
PIENO	16%										

In tutto il territorio comunale sono stati individuate **31 insule specializzate dedicate ai poli scolastici**, progettate come tessuti autonomi e caratterizzati da un’edilizia specialistica.





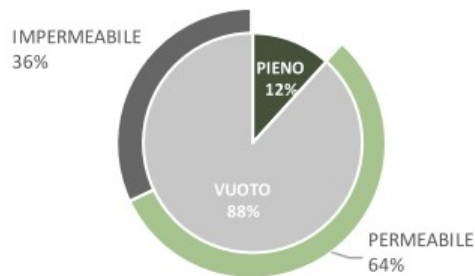


## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

Il tessuto identificato tra via Lorenzo Ciulli e via Ugo Foscolo si riferisce all'isola specializzata “Ospedale Santo Stefano”. Il nuovo ospedale di Prato, inaugurato nel 2013, è costituito da due fabbricati: l'edificio ospedaliero e la palazzina dei servizi. L'area è situata a nord ovest della città, tra l'abitato di Galciana a sud e la linea ferroviaria Firenze-Pistoia a nord. In forte integrazione con il territorio e la città, è facilmente raggiungibile: i collegamenti sono infatti assicurati dalla tangenziale ovest e dalla declassata attraverso una nuova viabilità in direzione dell'area ospedaliera.

### ANALISI DEI SUOLI

Area ospedaliera a Galciana - “Ospedale Santo Stefano”





## “Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”

VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto, quali piazzali, parcheggio, aree verdi di corredo, spazi sportivi all'aperto, ecc...</p> <p>Tali aree concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.</p> <p>Potenzialità energetiche delle coperture di grandi dimensioni e degli spazi di servizio.</p> <p>Possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare recuperando il rapporto visivo e funzionale con il contesto, grazie alla presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.</p>	<p>Presenza di infrastrutture paesaggisticamente impattanti di notevoli dimensioni e costituenti barriera, sia verso le aree libere esterne sia verso le aree urbane adiacenti.</p> <p>Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico co depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.</p> <p>Viabilità che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico, incentivando l'uso del mezzo privato.</p> <p>Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree.</p> <p>Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali.</p>

<p>Presenza di ampie superfici pavimentate convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi.</p> <p>Presenza di spazi destinati all'uso collettivo, per lo più parcheggi convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi.</p> <p>Presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito. Opportunità di riqualificare la strada che rappresenta il limite con il territorio aperto, attribuendogli il ruolo di margine tra urbano e non urbano..</p> <p>Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.</p>	<p>Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente.</p> <p>Perdita di identità dei luoghi</p>
---	--



*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

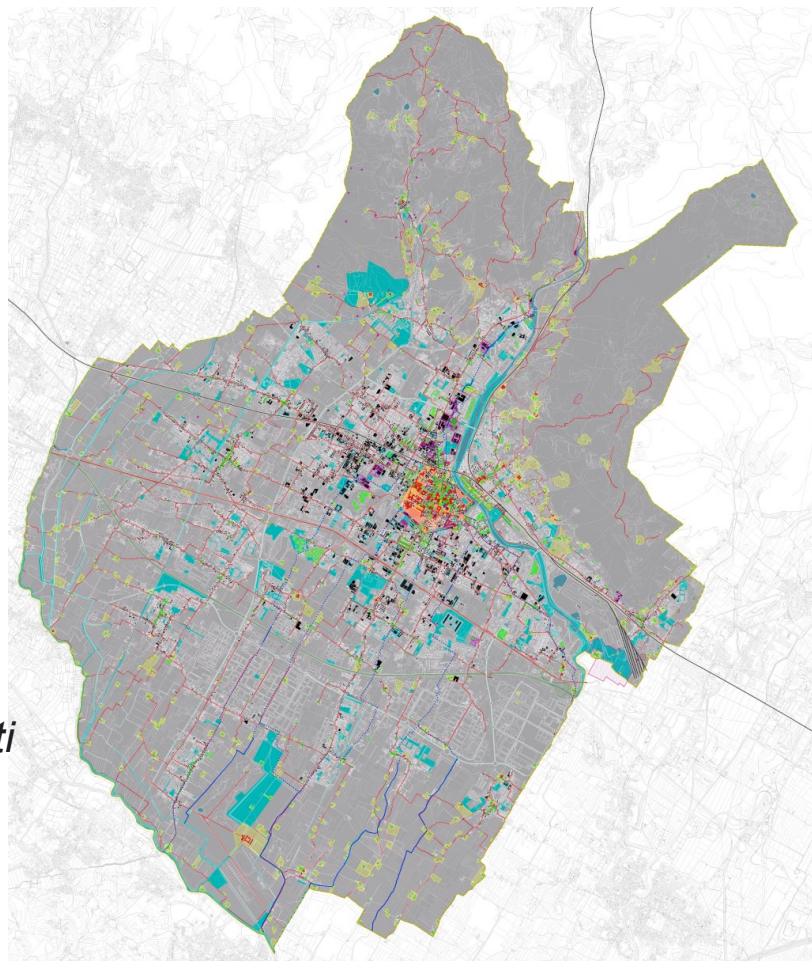
**ST\_PATR\_III**

**Elementi patrimoniali della struttura insediativa**

Gli elementi patrimoniali della struttura insediativa individuati nell'intero territorio comunale dal PS sono normati **agli artt. 19 e 20** della Disciplina di Piano e sono suddivisi in:

- *Elementi patrimoniali degli aspetti archeologici*
- *Elementi patrimoniali degli aspetti insediativi*
- *Elementi patrimoniali della infrastrutturazione viaria*
- *Elementi patrimoniali della infrastrutturazione degli spazi aperti*

Per ognuno viene fatta la DESCRIZIONE e declinate le  
REGOLE DI TUTELA e DISCIPLINA










## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

### Rinvenimenti archeologici



- Epoca Etrusca
- Epoca Medievale
- Epoca Romana
- Preistoria
- Non determinabile

 Beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela





### Aspetti insediativi

-  Tessuto del centro storico interno alle mura
-  Edificato storicizzato
-  Edificato storico-testimoniale
-  Aree di tutela degli edifici storico-testimoniali
-  Beni culturali di interesse storico-artistico con provvedimento di tutela

### Edifici produttivi di pregio

-  Archeologia industriale
-  Produttivo tipologico

### Infrastrutturazione viaria

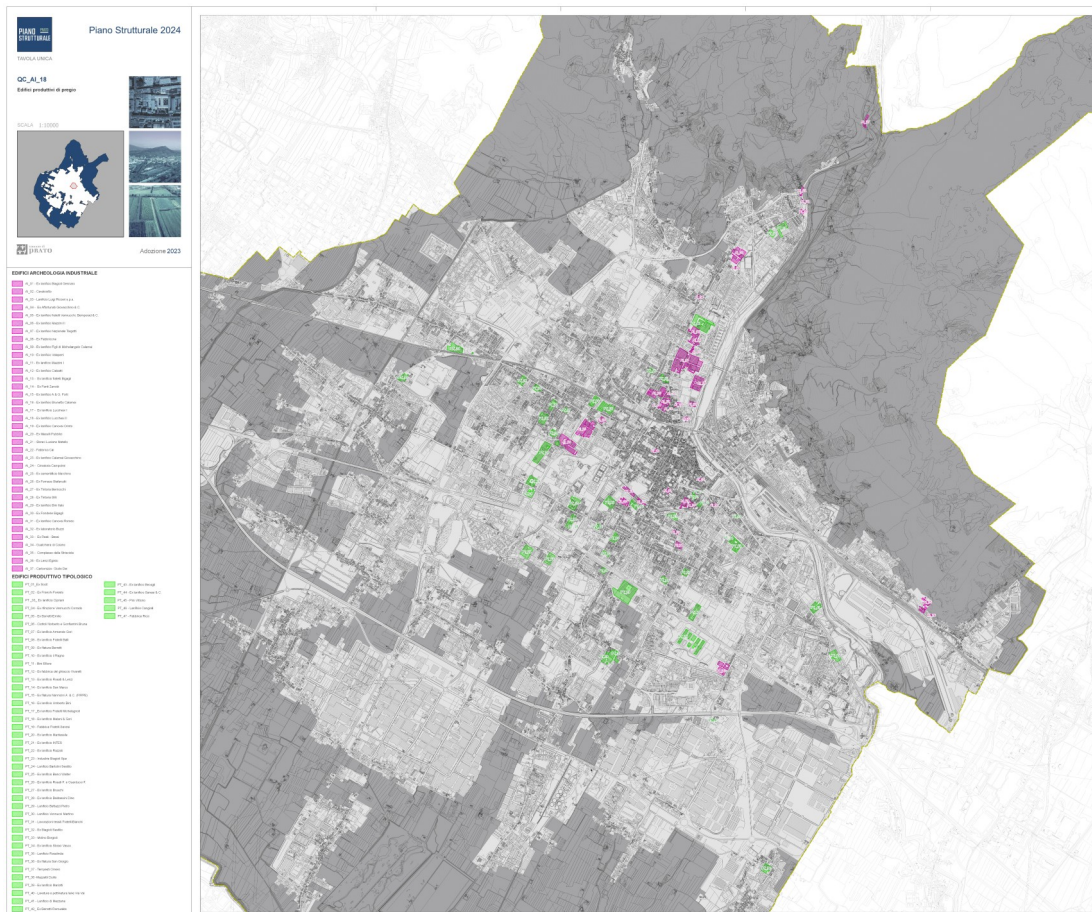
-  Linee ferroviarie
-  Declassata
-  Viabilità contemporanea
-  Viabilità storico-fondativa
-  Autostrada Firenze-Mare

### Infrastrutturazione degli spazi aperti

-  Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali

### Elementi di contesto

-  Territorio comunale
-  Acqua
-  Gore a cielo aperto
-  Gore intubate



## QC\_AI\_18 – Edifici produttivi di pregio

### EDIFICI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

- AI\_01 - Ex lanificio Biagioli Gennaro
- AI\_02 - Cavalciotto
- AI\_03 - Lanificio Luigi Ricceri s.p.a.
- AI\_04 - Ex Affortunati Giovacchino & C.
- AI\_05 - Ex lanificio fratelli Vannucchi, Bemporad & C.
- AI\_06 - Ex lanificio Mazzini II
- AI\_07 - Ex lanificio Nazionale Targetti
- AI\_08 - Ex Fabbricone
- AI\_09 - Ex lanificio Figli di Michelangelo Calamai
- AI\_10 - Ex lanificio Valaperti
- AI\_11 - Ex lanificio Mazzini I
- AI\_12 - Ex lanificio Ciabatti

### EDIFICI PRODUTTIVO TIPOLOGICO

- PT\_01 - Ex Sotit
- PT\_02 - Ex Franchi Foresto
- PT\_03 - Ex lanificio Cipriani
- PT\_04 - Ex rifinizione Vannucchi Corrado
- PT\_05 - Ex Borretti Emilio
- PT\_06 - Ciotoli Norberto e Gonfiantini Bruna
- PT\_43 - Ex lanificio Becagli
- PT\_44 - Ex lanificio Sanesi & C.
- PT\_45 - Pini Vittorio
- PT\_46 - Lanificio Cangiali
- PT\_47 - Fabbrica Ricci



### QC\_AI\_19A – Schedatura edifici di archeologia industriale

#### Scheda n. 01 – Ex lanificio Biagioli Gennaro

Denominazione: AI\_01 - Ex lanificio Biagioli Gennaro

Indirizzo: Via Bologna, 350

Progettista: Geom. Lodovico Dell' Agnello (1937) - Ing. Cino Baldi (1940)

Data del rilievo: Novembre/ Dicembre 2022



PRODUTTIVO RESIDENZIALE

#### Notizie storiche e archivistiche e bibliografiche

##### Anni o periodi di realizzazione

- 1873 – Anno di fondazione della fabbrica, secondo quanto riportato nei primi documenti scritti (ACP, Carteggio degli Affari Comunali, F. 319, Statistica 1873-1874, fasc. 41.)
- 1918 – Nella Carta Topografica Laniera di Prato, (Bruzzi E. 1920, *L'arte della lana in Prato*, Pubblicata a cura della Associazione Industriale e Commerciale dell'Arte della Lana in Prato, Prato) è riportata come fabbrica “Aiazzi & Biagioli filatura”.
- 1927 – Corradino Calamai l'annovera tra le ditte con 10-50 dipendenti. (C. Calamai, *L'industria laniera nella Provincia di Firenze*, Firenze 1927, Stabilimento Tipografico G. Carnesecchi e Figli)
- 1934 – Biagioli Gennaro fu Giovanni è citato come titolare di una filatura. (ASSOCIAZIONE FASCISTA DELL'INDUSTRIA LANIERA ITALIANA, *Annuario generale della laniera. 1934-XII*, Roma, Soc. An. Tip. Castaldi)
- 1937 – Biagioli Gennaro chiede di poter eseguire alcuni lavori nella sua casa attigua allo stabilimento. (ACP, Permessi di murare, anno 1937)
- 1940 – Biagioli Gennaro chiede di restaurare ed ampliare il suo stabilimento. (ACP, Permessi di murare, anno 1940)
- 1944 – Da un'indagine condotta dalla Confederazione Generale dell'Industria Italiana, la ditta risulta tra quelle gravemente danneggiate dalla guerra. (L. Giovannelli, *La seconda guerra mondiale ed i suoi effetti sul tessuto industriale pratese*, in Archivio Storico Pratese – Anno LVIII (1982) – Prato 1984, p. 100)
- 2022 – Attualmente una parte della fabbrica è parzialmente occupata da una società sportivo/culturale.

##### Notizie storiche

Se la realizzazione di questa fabbrica risale alla seconda metà dell'Ottocento, essendo una filatura, uno dei suoi requisiti fondamentali era quello di poter disporre della necessaria energia per azionare i self-acting meccanici per la filatura, ed in un'epoca in cui a Prato non era ancora arrivata l'energia elettrica, l'unica possibilità in zona era quella dell'energia idraulica.

Non a caso infatti questa fabbrica nasce proprio sul tratto terminale della gora originata dalla pescaia della Madonna della Tosse, e che dopo aver alimentato un piccolo opificio oggi scomparso, il complesso della Torricella ed il mulino dei Genovesi (anch'esso scomparso), prima di gettarsi nuovamente nel Bisenzio, a monte del Cavalcionto, alimentava appunto la filatura Biagioli.

Il tratto terminale di questa gora, che correva coperta di fianco alla strada S.R. 325, è infatti venuto alla luce in occasione dell'allargamento stradale, quando poi è stato demolito.



Gora sotterranea venuta alla luce durante i lavori di allargamento della S.R. 325

I Biagioli, oltre alla fabbrica, avevano costruito attigua alla stessa anche la loro abitazione, che almeno nell'assetto originario presentava un corpo compatto completamente staccato dall'opificio.

Dell'esistenza del primo corpo della fabbrica ne abbiamo conferma dalla cartografia redatta nel 1881 in occasione del censimento fatto dal Comune di Prato.



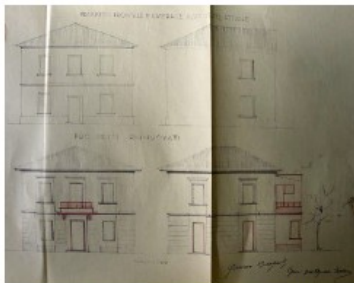
Estratto della mappa redatta in occasione del censimento del 1881

Nel 1918 il Bruzzi ci chiarisce che si tratta di una filatura che va sotto il nome di Aiazzi & Biagioli, ma già nel 1927 Corradino Calamai l'ascrive al solo Biagioli Gennaro. Nel 1934, in occasione della pubblicazione di un annuario della laniera, per la prima volta

### QC\_AI\_19A e B – Schedatura edifici di archeologia industriale

conosciamo la consistenza dell'azienda, ovvero che si tratta di una filatura di cardato per terzi che possiede 2 assortimenti con fusi 900, ai quali lavorano 18 operai.

La prima traccia archivistica rinvenuta è invece relativa all'abitazione quando Biagioli, nel 1937, chiede di eseguirvi alcuni lavori.



Progetto di modifica dell'abitazione Biagioli del 1937

Nel 1940 ormai la vecchia fabbrica probabilmente versa in cattive condizioni, e Biagioli ne chiede la parziale demolizione e ricostruzione oltre ad un nuovo ampliamento della stessa, che le conferirà la consistenza definitiva, con un rinnovato aspetto dei prospetti principali.

Del vecchio assetto planimetrico ce ne dà conferma anche la mappa d'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (1939), in cui si vede chiaramente anche il tratto di gora che entra nella fabbrica.

In questo caso il progetto viene affidato all'Ing. Cino Baldi.

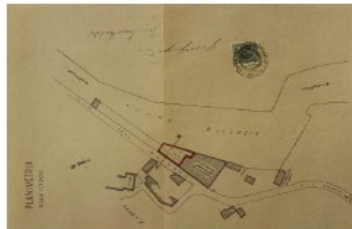
Un particolare singolare è che essendo quella parte di Prato considerata zona rurale, non si ritenne di sentire il parere della Commissione Edilizia.



Mappa d'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano



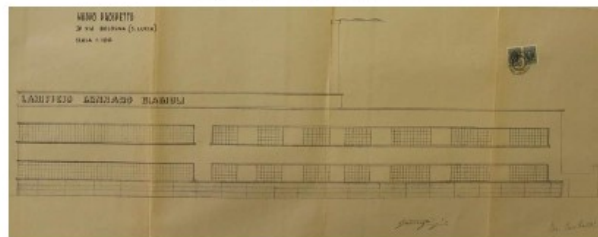
Planimetria dell'ampliamento



Prospetto su piazzale prima della ristrutturazione



Prospetto su piazzale dopo la ristrutturazione



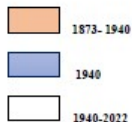
Prospetto lungo la via Bologna

Dopo questa traccia, non sono state rinvenute altre notizie intorno a questa fabbrica se non che nel 1953 viene chiusa definitivamente per fallimento. (G. Guanci, *I luoghi storici della produzione - Provincia pratese - La Valle del Bisenzio*, Foligno 2009, p. 328)



### QC\_AI\_19A e B – Schedatura edifici di archeologia industriale

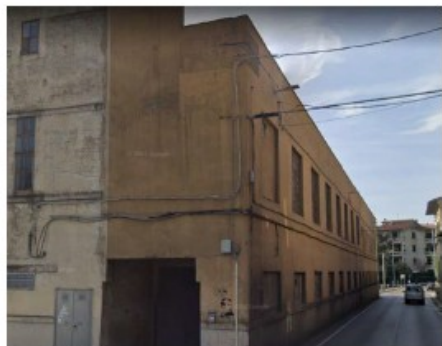
#### Fasi storiche di sviluppo del complesso



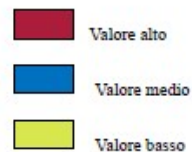
#### Descrizione attuale ed individuazione degli elementi di valore

La particolare forma planimetrica trapezoidale posta direttamente sulla sponda del fiume ad intercettare la vecchia gora proveniente dalla Madonna della Tosse rende questo opificio di particolare valore storico-documentale. Tuttavia, probabilmente ad una frettolosa ricostruzione post-bellica i prospetti, se mai furono realizzati come nel progetto del 1940, risultano fortemente alterati. Questo particolare lo si può apprezzare ancora di più sul prospetto prospiciente al Bisenzio, dove si rileva la ricostruzione del piano superiore a mattoni in stridente contrasto con la tessitura muraria sottostante, probabilmente originale.

L'edificio quindi, a parte una piccola appendice di scarso valore che delimita anteriormente parte del piazzale, è da considerarsi tutto nella sua conformazione originaria, salvo il fatto che la palazzina d'abitazione, probabilmente per vendite successive, risulta oggi separata da muro di cinta e di altra proprietà.



#### Indicatori di valore



	elevata	alta	discreta	buona	modesta
Rilevanza storico/documentale		x			
Rilevanza urbanistica			x		
Rilevanza tipologica			x		
Rilevanza stilistica originaria			x		
Rilevanza generale attuale			x		

### QC\_AI\_19 B – Schedatura edifici produttivi tipologici

#### Scheda n.10 - Ex lanificio il Ragno

Denominazione: PT\_10 - Ex lanificio il Ragno

Indirizzo: Via D. Zipoli, 47

Progettisti: Ing.M. Primi

Data del rilievo: Marzo 2023



#### Notizie storiche e archivistiche e bibliografiche

##### Anni o periodi di realizzazione

1954 - Becheri Antonio Natale e Comi Guido chiedono di costruire degli stanzoni industriali, uffici e quartieri di civile abitazione in ampliamento della propria fabbrica di tessuti (ACP- Permessi di costruire - anno 1954)

1959 - Lanificio il Ragno di Becheri N. & Comi G. - Tessuti di cardato - (A.A.V.V., *Annuario Generale dell'Industria Tessile*, VI edizione, Genova 1959)

2023 - La fabbrica è ancora oggi utilizzata a fini produttivi

##### Notizie storiche

Il Lanificio il Ragno di Becheri Antonio e Comi Guido, è uno degli esempi di stabilimento industriale nato, intorno agli anni Cinquanta sull'asse della via comunale dell'Alberaccio, in prossimità della sua immissione in via San Paolo.

La fabbrica nata come un unico lungo capannone ortogonale alla strada, ben presto si strutturerà secondo il modello prevalente del periodo, ovvero con una palazzina parallela alla strada, ospitante uffici ed alcune abitazioni, sul retro della quale si attestano, attorno ad un piazzale interno, i vari capannoni.

Il complesso, come gran parte di quelli della stessa zona, è tutt'ora utilizzato a fini produttivi gestito da aziende cinesi.



Progetto di ampliamento della fabbrica - prospetto - (ACP- Permessi di costruire - anno 1954)



Veduta aerea primi anni Sessanta (Archivio Ranfagni)



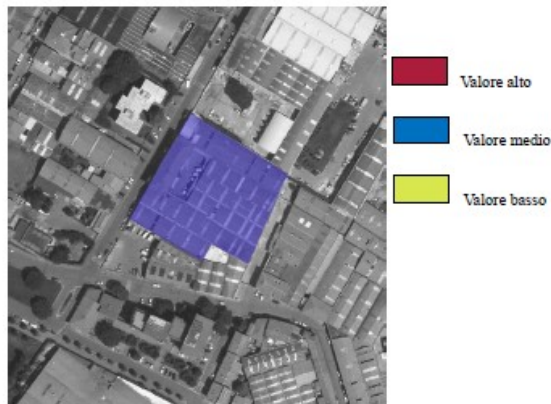
## “Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”

### QC\_AI\_19 B – Schedatura edifici produttivi tipologici

Fasi storiche di sviluppo del complesso



Indicatori di valore



Descrizione attuale ed individuazione degli elementi di valore

L'ex lanificio il Ragno è connotato dall'importante palazzina su tre livelli, con un apparato decorativo estremamente semplice, che al netto delle finestrature industriali al piano terra la fa apparire come uno dei tanti condomini degli anni Cinquanta, a cui però fanno da ali i capannoni laterali coperti con volte a spinta eliminata.

Anche la sua organizzazione attorno ad una corte centrale, che ha accesso dal portone baricentrico della palazzina, è strutturata secondo la classica tipologia del periodo.

	elevata	alta	discreta	buona	modesta
Rilevanza storico/documentale			x		
Rilevanza urbanistica			x		
Rilevanza tipologica			x		
Rilevanza stilistica originaria			x		
Rilevanza generale attuale			x		



## **Art.20 comma 7**

### **Edifici produttivi di pregio – Archeologia industriale**

#### **a)descrizione:**

Sono gli edifici e complessi produttivi di elevato interesse storico e architettonico che rappresentano per dimensione, ubicazione e tipologia il simbolo dell'epoca del grande sviluppo industriale pratese: sono descritti nello specifico elaborato conoscitivo QC\_AI\_19\_A - Schedatura edifici di archeologia industriale.

#### **b)regole di tutela e disciplina:**

- Tutelare i caratteri morfo-tipologici dell'intero complesso di cui fanno parte e gli elementi della connotazione stilistico-architettonica ;
- Mantenere i rapporti e le proporzioni degli elementi fisici e visivi dei fabbricati con il morfotipo urbano in cui sono inseriti;
- Mantenere materiali e alle soluzioni tecniche presenti se riconosciuti di valore e orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale e architettonica.
- Sulla base delle schedature dell'elaborato suddetto, il Piano Operativo dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all'impianto originario.



## **Art.20 comma 8**

### **Edifici produttivi di pregio – Produttivo Tipologico**

#### **a)descrizione:**

Sono complessi produttivi che presentano soluzioni compositive di grande interesse e caratteri architettonici e tipologici di particolare valore testimoniale, che hanno portato alla nascita dell’immaginario collettivo di Prato quale città fabbrica, con la costituzione di “zone dense”, che quindi rappresentano, quando ancora esistenti, i capisaldi dell’espansione urbanistica. Sono descritti nello specifico elaborato conoscitivo QC\_AI\_19\_B - Schedatura edifici produttivo tipologico.

#### **b)regole di tutela e disciplina:**

- Tutelare i caratteri morfo-tipologici di ogni complesso individuando gli eventuali caratteri architettonici ritenuti di valore testimoniale anche rispetto al contesto urbano ove insistono;
- Mantenere gli impianti tipologici (seriale o a corte) considerati elementi testimoniali della tradizione industriale pratese;
- Orientare il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi individuati ricorrendo a materiali e a soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica.
- Sulla base delle schedature dell’elaborato suddetto, il PO dovrà definire specifiche disposizioni che stabiliscano gli interventi edilizi ammessi nel rispetto dei caratteri morfotipologici, architettonici e decorativi, nonché prevedere interventi orientati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione anche apportando integrazioni dimensionali e adeguamenti all’impianto originario.






## “Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”

### Rinvenimenti archeologici



- Epoca Etrusca
- Epoca Medievale
- Epoca Romana
- Preistoria
- Non determinabile

 Beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela




### Aspetti insediativi

-  Tessuto del centro storico interno alle mura
-  Edificato storicizzato
-  Edificato storico-testimoniale
-  Aree di tutela degli edifici storico-testimoniali
-  Beni culturali di interesse storico-artistico con provvedimento di tutela

### Edifici produttivi di pregio

-  Archeologia industriale
-  Produttivo tipologico

### Infrastrutturazione viaria

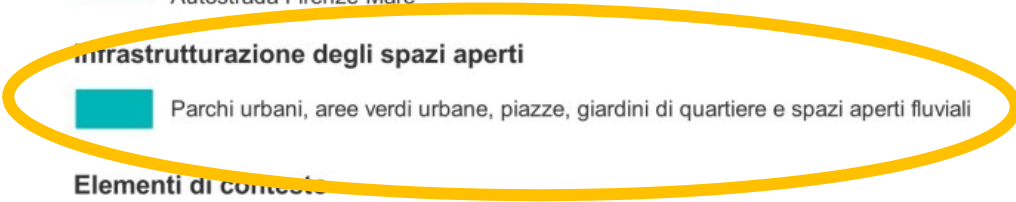
-  Linee ferroviarie
-  Declassata
-  Viabilità contemporanea
-  Viabilità storico-fondativa
-  Autostrada Firenze-Mare

### Infrastrutturazione degli spazi aperti

-  Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere e spazi aperti fluviali

### Elementi di contesto

-  Territorio comunale
-  Acqua
-  Gore a cielo aperto
-  Gore intubate





## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*



### Copertura arborea

- arborato
- semiarborato

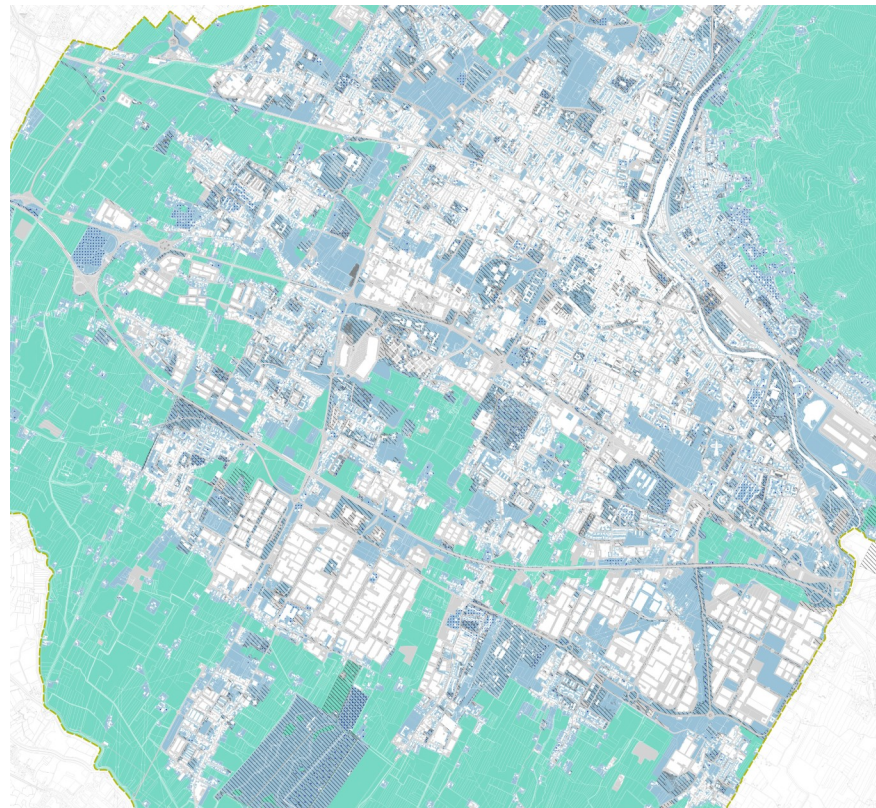
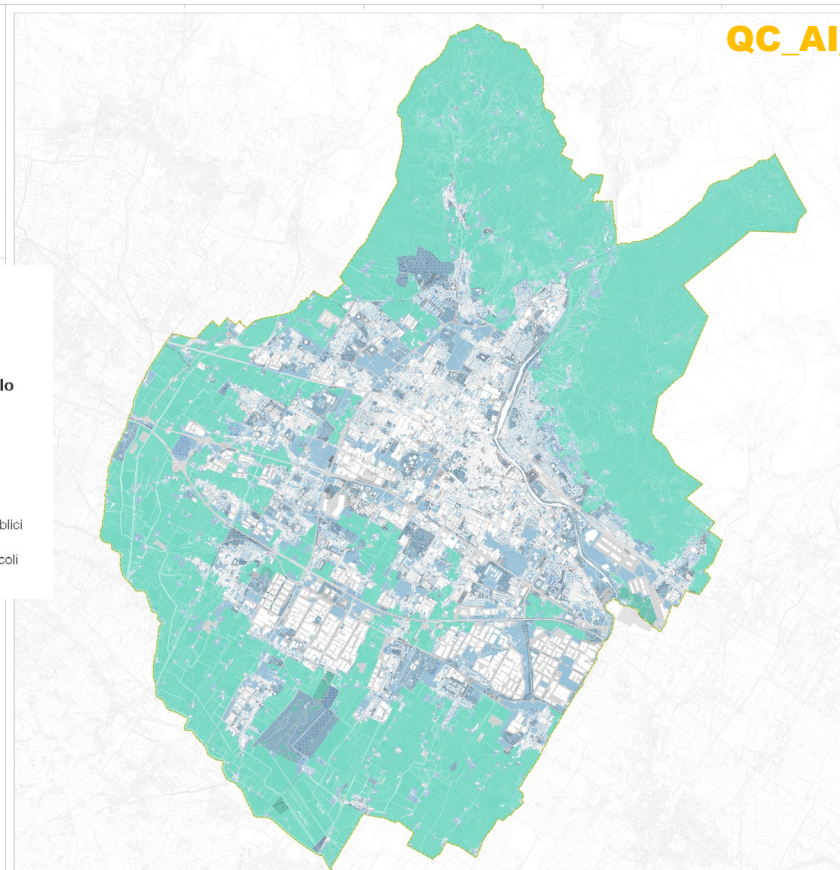
### Permeabilità del suolo

- impermeabile
- permeabile

### Spazi aperti

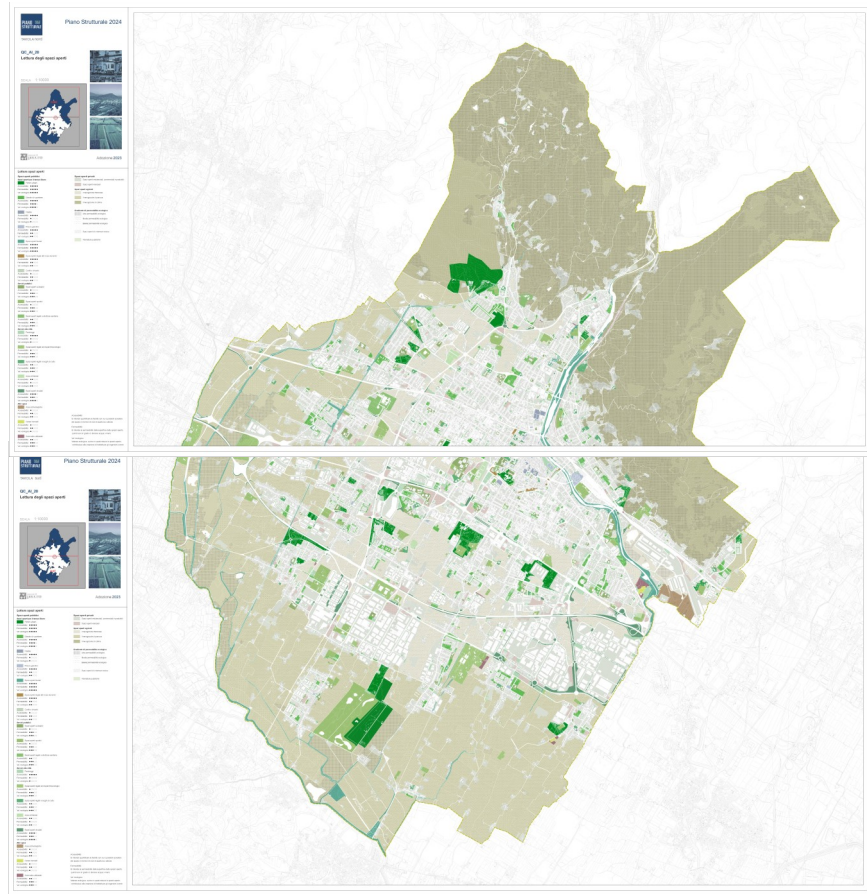
- spazi aperti pubblici
- spazi aperti agricoli

## QC\_AI\_3 - Categorizzazione delle superfici degli spazi aperti





## “Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”



## QC\_AI\_20 – Lettura degli spazi aperti

### Letture spazi aperti

#### Spazi aperti pubblici

##### Spazi aperti per il tempo libero

●●●●● Parchi urbani

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Giardini di quartiere

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Piazze

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Piazze-giardino

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Spazi aperti fluviali

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Spazi aperti legati alle mura storiche

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Cortili e chiostri

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

#### Servizi pubblici

●●●●● Spazi aperti scolastici

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Spazi aperti sportivi

●●●●● Accessibilità

●●●●● Permeabilità

●●●●● Val. ecologica

●●●●● Spazi aperti legati a strutture sanitarie

●●●●● Accessibilità

#### Spazi aperti privati

●●●●● Spazi aperti residenziali, commerciali e produttivi

●●●●● Spazi aperti residui

#### Spazi aperti agricoli

●●●●● Aree agricole intercoluse

●●●●● Aree agricole di pianura

●●●●● Aree agricole di collina

#### Gradiente di permeabilità ecologica

●●●●● Alta permeabilità ecologica

●●●●● Media permeabilità ecologica

●●●●● Bassa permeabilità ecologica

●●●●● Spazi aperti di interesse storico

●●●●● Alberature pubbliche

**Classificazione  
per categorie  
funzionali**

**Classificazione  
tra aree  
pubbliche e  
private**

**Gradiente di  
permeabilità  
ecologica**



## **Art.20 comma 14**

### **Sistema degli Spazi aperti urbani: parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali**

#### **a)descrizione:**

Il sistema degli spazi aperti urbani ricomprende spazi aperti come i parchi urbani, i giardini di quartiere, il parco fluviale del Bisenzio, le aree dedicate allo sport all'aperto dei quali il PS conferma il loro valore per il contributo che svolgono alla costruzione di una rete ecologica a scala locale e per i benefici indotti alla popolazione in termini di servizi ecosistemici. Fanno parte di questi beni anche le piazze e gli spazi pavimentati delle frazioni e delle aree centrali della città ai quali il PS riconosce la valenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono comprese inoltre una serie di aree incolte residuali, terreni a riposo, prati e prati alberati interne al contesto urbano che costituiscono un elemento patrimoniale estremamente vulnerabile a causa delle esigue dimensioni, della forte frammentazione, di fenomeni di marginalizzazione e degrado, ma che al contempo possono essere messi in rete con il verde esistente e contribuire al miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane e alla mitigazione delle problematiche ambientali.

## **Art.20 comma 14**

### **Sistema degli Spazi aperti urbani: parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali**

Nel territorio pratese si riconoscono tre parchi storici territoriali:

- Il Parco storico delle Cascine di Tavola, che ancora mantiene la sua struttura originaria composta da grandi viali alberati, aree boscate che costituiscono un raro esempio di bosco planiziale (con prevalenza di carpini, aceri campestri, frassini, farnia, leccio) ed ampie superfici a prato un tempo interessate dalla produzione agricola.
- Il Parco di Galceti, è formato nella parte pianeggiante, dal parco storico della Villa Fiorelli con il rispettivo viale di ingresso e una fitta copertura arborea alternata da grandi radure inerbite, oggi dedicate ad usi ricreativi; nella parte collinare dei rilievi eofiolitici, dove sono presenti endemismi di specie erbacee e una residuale presenza di pineta di pino marittimo, il parco è attraversato da una fitta rete di sentieri che permettono la sua facile fruizione. All'interno del parco sorge il Centro di Scienze Naturali, che svolge un'importante ruolo per la tutela e il recupero della fauna locale e il riadattamento e reinserimento degli animali selvatici nel loro ambiente naturale.
- Il Parco della Liberazione e della Pace, un parco urbano di impianto storico per la parte dell'ex Ippodromo, di cui si riconosce ancora la forma, è completato da una vasta area attrezzata per attività ludiche, percorsi, spazi per la sosta e aree attrezzate per lo sport. Questo rappresenta un luogo di aggregazione sia a livello locale che territoriale. .



## **Art.20 comma 14**

**Sistema degli Spazi aperti urbani: parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali**

### **b)regole di tutela e disciplina:**

- Evitare diffusi processi di impermeabilizzazione delle aree scoperte ed implementare
- la dotazione ecologico ambientale al fine di rispondere alle esigenze derivanti dall'elevata concentrazione di popolazione e all'estrema artificializzazione dei sistemi urbani e all'esposizione di condizioni climatiche avverse.
- Valorizzare il ruolo degli spazi pubblici dedicati all'attività ricreativa e sportiva all'aperto basato sulla reintroduzione della componente naturale per il benessere e la salute dei cittadini.
- Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri storici e paesaggistici dei parchi sopra menzionati e potenziarne la fruibilità e la valenza territoriale.
- Mettere in rete il sistema di spazi aperti urbani pubblici o di uso pubblico attraverso percorsi di mobilità dolce per consentire una migliore connessione e un facile accessibilità da parte della comunità.
- Prevedere l'introduzione di sistemi innovativi (rain garden o simili) per rispondere al complesso problema del riciclo delle acque in ambiente urbano al fine di prevenire problemi di rischio idrogeologico ed inondazione.

*“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

**ST\_INV\_III\_2**

**Struttura territoriale insediativa:  
MORFOTIPI INSEDIATIVI della città**

**Art.22** della disciplina di piano (Articolazione dei morfotipi insediativi)

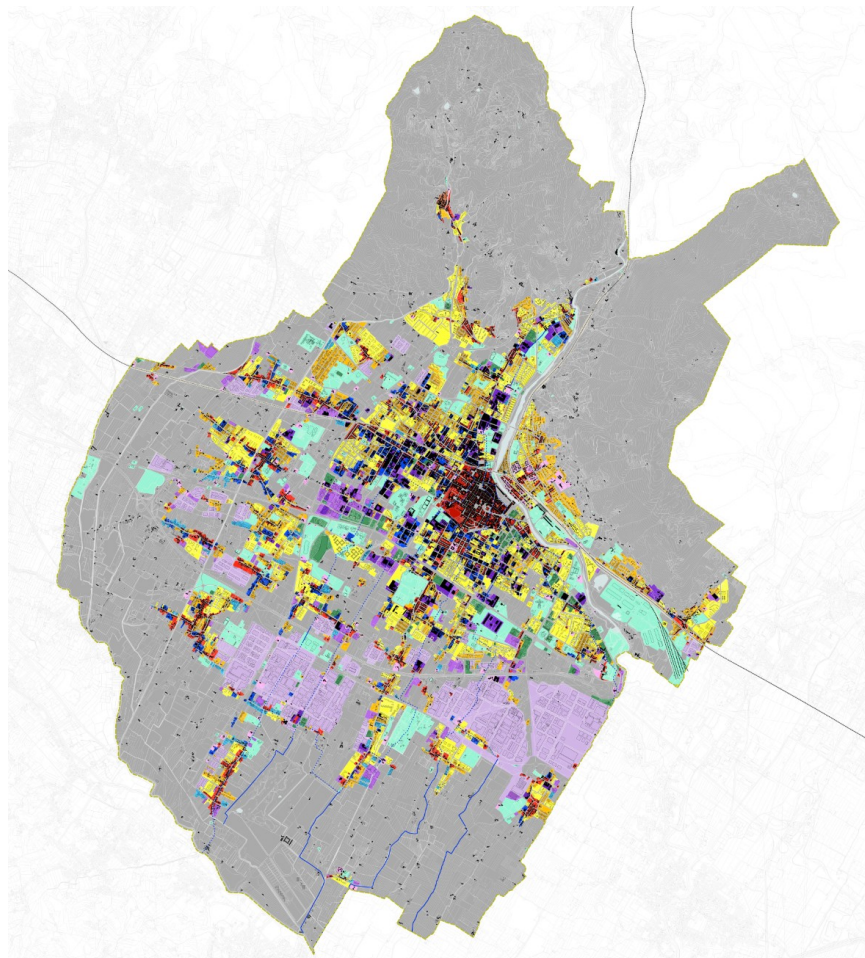
**Art.23** – Tessuto del centro storico interno alle mura

**Art.24** – Tessuto del centro storico di Figline

**Art.25** - Gli ulteriori morfotipi urbani della città pre-contemporanea

**Art.26** - Morfotipi urbani della città contemporanea

Per ogni tessuto viene fatta la DESCRIZIONE e declinate le REGOLE DI TUTELA e DISCIPLINA secondo le quali il Piano Operativo dovrà declinare una specifica disciplina.







## *“Lo Statuto del territorio - La struttura insediativa”*

### Elementi di contesto

-  Limite comunale
-  Gore a cielo aperto
-  Gore intubate
-  Corsi d'acqua



### Sistema infrastrutturale

-  Edificato storicizzato
-  Edificato contemporaneo







### Sistema infrastrutturale

-  Area ferroviaria
-  Viabilità storico fondativa
-  Principali tracciati contemporanei
-  Autostrada Firenze-Mare
-  Declassata









### Rete sentieristica

-  Principali sentieri CAI
-  Altri tracciati sentieristici

### Morfotipi delle urbanizzazioni pre-contemporanee

-  Tessuto storico interno alle mura
-  Tessuto del centro storico di Figline
-  Tessuto storico residenziale lineare
-  Tessuto storico residenziale composto da aggregazioni o singoli edifici isolati su lotto
-  Tessuto storico produttivo fondativo
-  Tessuto storico misto  
(della mixité pratese - funzione residenziale/artigianale)

### Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

-  Tessuto residenziale lineare o con isolati chiusi
-  Tessuto residenziale con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole o grandi dimensioni
-  Tessuto misto  
(della mixité pratese - funzione residenziale/artigianale)
-  Tessuto produttivo non omogeneo
-  Tessuto delle piattaforme produttive
-  Insule specializzate (funzioni specialistiche di interesse locale o territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento)
-  Tessuto monofunzionale (direzionale, commerciale e commerciale grande distribuzione)
-  Territorio in cui non è riconosciuto nessun morfotipo urbano

