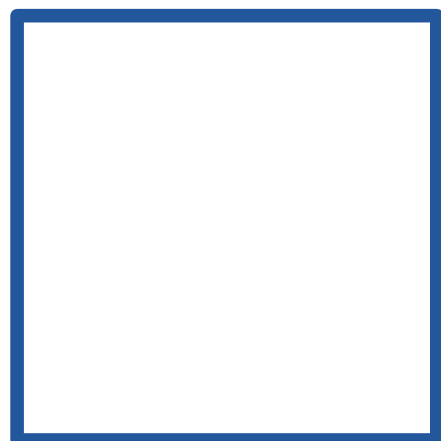
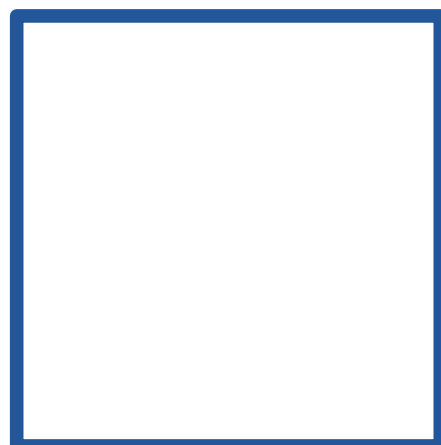
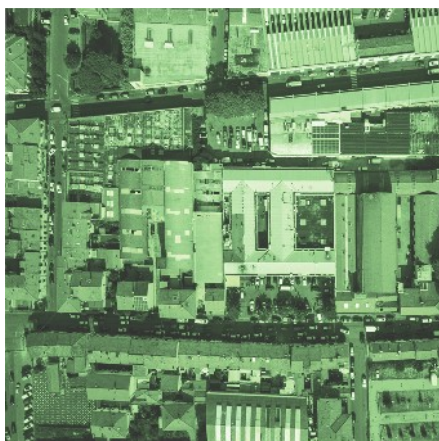




## Piano Strutturale 2024

Elaborato conoscitivo per la  
definizione della struttura insediativa  
Centro storico



ELABORATO QC\_AI\_15\_A

Adozione **2023**

**Sindaco**

Matteo Biffoni

**Assessore all'Urbanistica e ambiente**

Valerio Barberis

**Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Pamela Bracciotti – Dirigente Servizio urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile

**Coordinamento Tecnico Scientifico**

Silvia Balli – Responsabile Coordinamento atti di governo del territorio

**Gruppo di Progettazione**

Catia Lenzi - Responsabile Ufficio di Piano

Vanessa Cencetti, Francesco Rossetti, Virginia Castellucci

**Valutazione Ambientale Strategica**

Annalisa Pirrello

**Processo Partecipativo e Comunicativo**

Avventura Urbana srl

***Contributi Specifici***

**Disciplina degli insediamenti**

Chiara Nostrato, Sara Gabbanini

**Disciplina del territorio rurale**

NEMO Srl - Studi agroforestali e Rete Ecologica

Benedetta Biaggini

**Geologia, Idrogeologia e Sismica**

Alberto Tomei

**Aspetti giuridici**

Giacomo Muraca

**Archeologia**

Luca Biancalani

**Studi sul paesaggio agrario storico**

Università degli Studi di Firenze DIDA – Chiara Giuliacci

coordinamento Prof. Tessa Matteini, Prof. Paolo Nanni

**Aspetti ecologico-paesaggistici delle aree umide**

Carlo Scoccianti

**Forestazione urbana**

Antonella Perretta, Paolo Bellocci - Pianificazione strategica del patrimonio naturale

**Studi economici delle caratteristiche del tessuto e del sistema produttivo**

I.R.P.E.T. - Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana

**Studi delle dinamiche socioeconomiche del sistema tessile e archeologia industriale**

IRIS srl, Giuseppe Guanci

**Studi sulle identità del territorio, policentrismo e multiculturalità**

Corinna Del Bianco

**Studi sui miglioramenti ambientali e bioclimatici derivanti dalle strategie di riqualificazione tecnologica ambientale delle aree produttive**

Università la Sapienza - Dipartimento Pianificazione, Design e Tecnologia dell'Architettura

Responsabile scientifico: Prof. Fabrizio Tucci

Gruppo di lavoro: Paola Altamura, Marco Giampaolletti, Caterina Dalsasso, Maria Lidia Giannini, Federica Nava, Maria Michaela Pani, Violetta Tulelli

**Servizio Mobilità e Infrastrutture**

Riccardo Pallini, Daniela Pellegrini, Edoardo Bardazzi, Antonio Manolio, Marinella Carrieri

**Servizio Servizi demografici e statistica**

Elena Cappellini, Sandra Carmagnini, Sabrina Frosali - Statistica

**Servizio Cultura, Turismo e comunicazione**

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio – Rete civica

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio – Ufficio Relazioni con il pubblico

**Servizio Innovazione e Agenda Digitale**

Alessandro Radaelli, Francesco Pacini, Mattia Gennari - S.I.T. Open data e Big Data

**Database geografico**

LDP Progetti GIS srl

**Supporto organizzativo**

Patrizia Doni - Segreteria Assessorato Urbanistica e Ambiente

**Supporto amministrativo**

Enrico Desii, Silvia Guidotti, Barbara Paoletti, Erika Bellandi UO Amministrazione e servizi generali




## Indice

<b>Legende utili per la consultazione delle schede.....</b>	<b>1</b>
<b>TCS.1 – L’antico nucleo storico.....</b>	<b>2</b>
1) Descrizione generale.....	3
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	4
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	9
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	11
<b>TCS.2 – Il completamento della prima cerchia.....</b>	<b>15</b>
1) Descrizione generale.....	16
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	17
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	20
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	22
<b>TCS.3 – L’espansione verso le nuove porte.....</b>	<b>24</b>
1) Descrizione generale.....	25
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	26
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	32
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	36
<b>TCS.4 – Le residenze cittadine.....</b>	<b>39</b>
1) Descrizione generale.....	40
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	41
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	44
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	46
<b>TCS.5 – Le schiere lineari in centro.....</b>	<b>48</b>
1) Descrizione generale.....	49
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	50
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	53
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	55
<b>TCS.6 – La città contemporanea.....</b>	<b>57</b>
1) Descrizione generale.....	58
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	59
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	64
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	67
<b>TCS.7 – Le polarità all’interno delle mura urbane.....</b>	<b>69</b>
1) Descrizione generale.....	70
2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell’edificio.....	71
3) Funzioni e utilizzo attuale.....	77
4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale.....	79








## Legende utili per la consultazione delle schede











### Tipologie di suolo – Lettura al Catasto leopoldino

-  area impermeabile
-  viabilità
-  giardino, orto












### Tipologie di suolo – Lettura allo stato attuale

-  area impermeabile
-  prato, orto
-  arborato
-  semiarborato
-  area di demolizione/cantiere

### Periodizzazione dell'edificato

-  edificio demolito
-  edificio presente dal 1824 al 1830
-  edificio presente dal 1830 al 1873
-  edificio presente dal 1900 al 1934
-  edificio presente dal 1934 al 1954
-  edificio presente dal 1954 al 1966
-  edificio presente dal 1966 al 1979
-  edificio presente dal 1979 al 1991
-  edificio presente dal 1991 al 2007
-  edificio presente dal 2007 al 2019

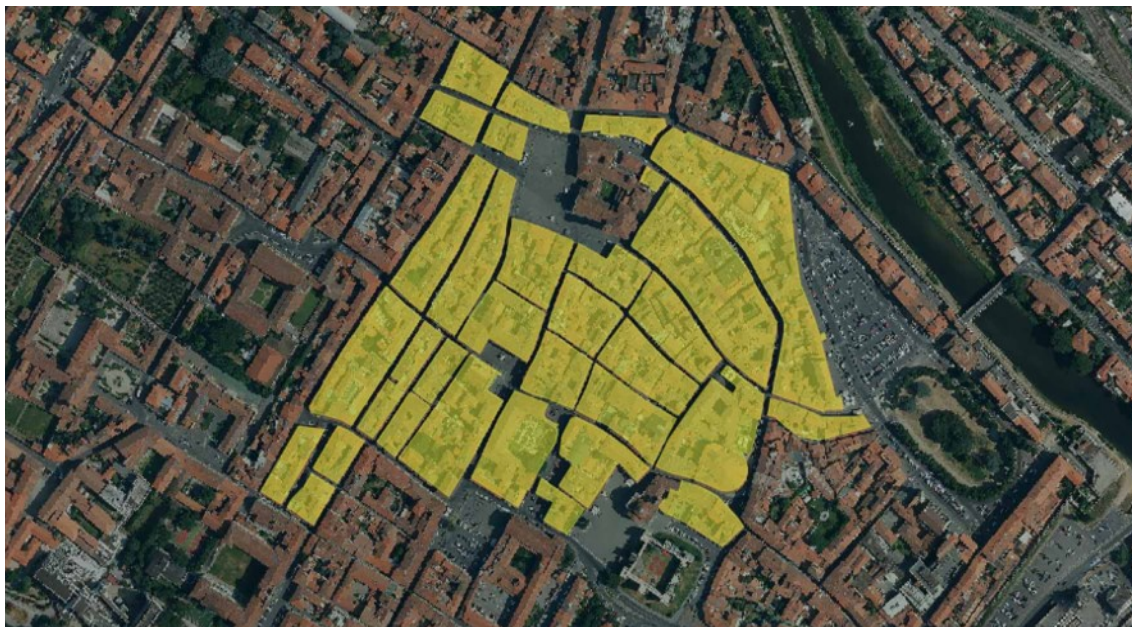
### Funzioni prevalenti e secondarie del centro storico

-  residenziale
-  commerciale
-  direzionale
-  servizi
-  parcheggio
-  industriale-artigianale
-  turistico ricettivo
-  edificio religioso
-  edificio scolastico
-  fondo dismesso (funzione principale)
-  fondo dismesso (funzione secondaria)

## TCS.1 – L'antico nucleo storico



## 1) Descrizione generale



*Individuazione del tessuto TCS.1 su ortofoto 2019*

Il **Tessuto del Centro Storico TCS.1** raggruppa tutti gli isolati situati attorno all'antico centro di Borgo al Cornio e alcune porzioni di edificato che, protese a nord-ovest, si avvicinano verso la prima cerchia muraria. I tessuti indicati si articolano lungo le viabilità più risalenti del centro cittadino; l'area individuata, infatti, si pone a cavallo degli assi principali che percorrono lo spazio entro le mura, costituiti, in senso longitudinale, dall'asse di via Benedetto Cairoli e via Cesare Guasti e, in senso trasversale, dall'asse che da Porta al Serraglio scende lungo via Santa Trinita. Vista la sua natura e l'origine del suo edificato, in questo morfotipo si trova racchiusa la parte più antica della città, con un sedime prevalentemente riferibile al Catasto leopoldino, arricchito dalla presenza di importanti edifici di valore storico-testimoniale e architettonico inglobati nei tessuti stessi.

Il morfotipo TCS.1 risulta quindi caratterizzato da una densità molto elevata dell'edificato, con assenza di spazi verdi e/o comuni interni all'isolato e con la conseguente stretta correlazione tra l'edificio e lo spazio pubblico che si mostra qui in diretto rapporto con il costruito, con un dialogo fondamentale tra pieni e vuoti da conservare e valorizzare.

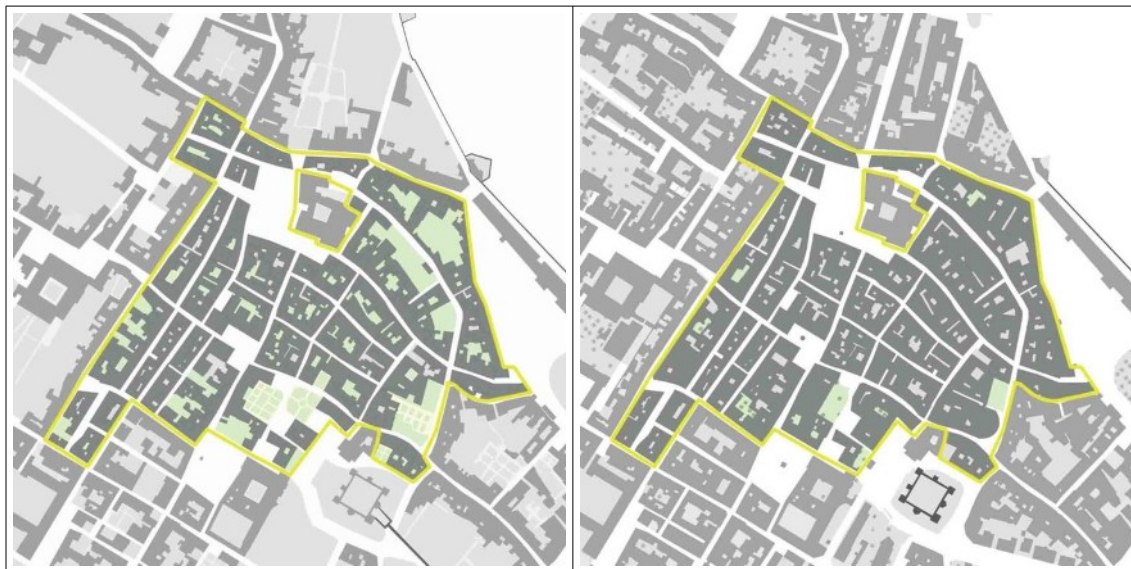
Gli edifici che compongono questo tessuto sono caratterizzati da elementi storico-architettonici di pregio e, nel complesso, si trovano in buono stato di conservazione.

Le funzioni qui insediate sono molto varie, con la consueta presenza di residenza ai piani superiori e attività commerciale ai piani terra, e una successione delle varie attività molto ritmata.

Per le caratteristiche suddette, il tessuto TCS.1 si considera, dunque, come un'unica porzione dell'edificato cittadino, come un isolato unico, in modo da poter individuare delle direttrici di tutela, conservazione e sviluppo consone alla sua lettura d'insieme, oltre che legate ai singoli fabbricati.



## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato



*Analisi del rapporto pieni/vuoti e della tipologia di suolo (leopoldino e attuale)*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.1 si presentano completamente saturi, con piccole porzioni interne non edificate quali corti dalla ridotta spazialità aventi una funzione prevalentemente distributiva dei locali presenti nell'isolato e prive di caratteri architettonici o materici specifici.

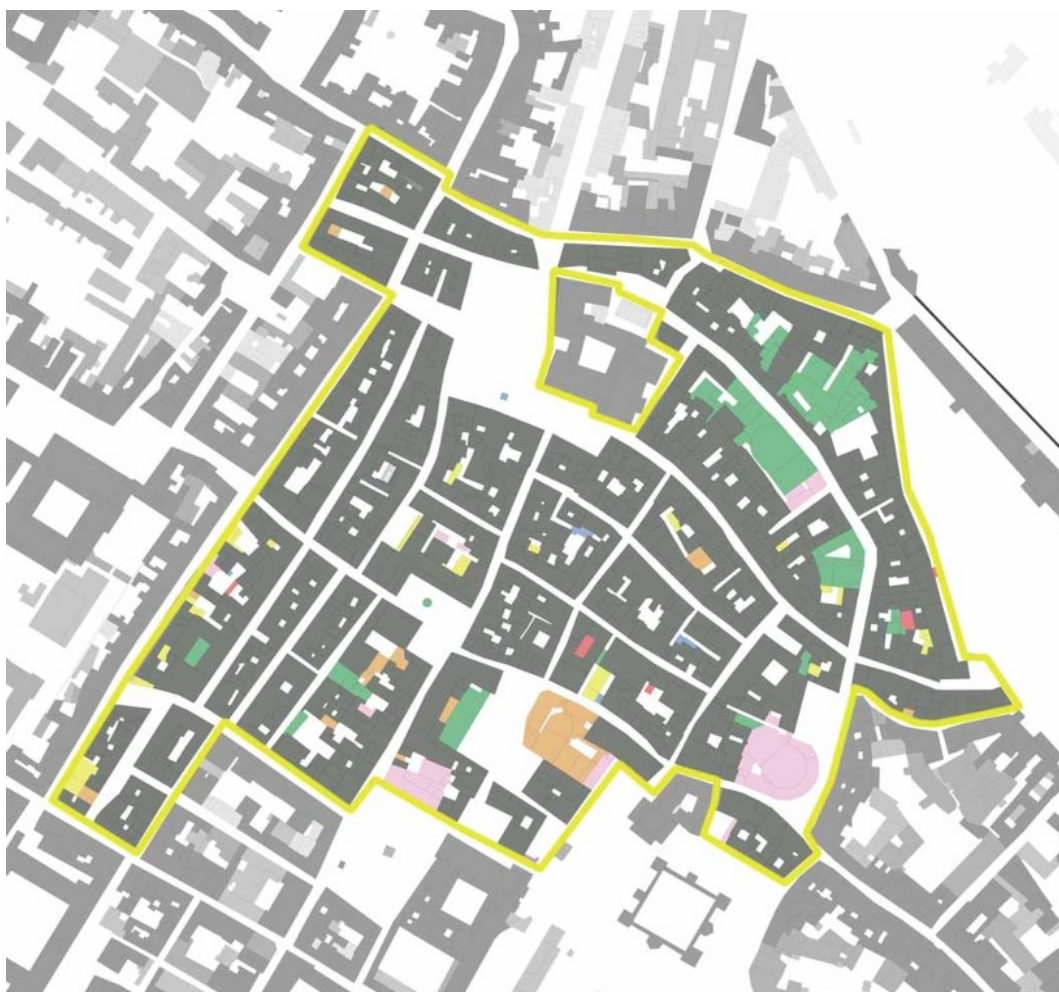
La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto queste aree come impermeabili. Uniche eccezioni sono costituite dai giardini del *Palazzo Banci Buonamici*, della *Biblioteca Roncioniana* e del *Palazzo dell'Arte della lana già Vaj* – legati al diverso sviluppo dei corrispondenti palazzi rispetto al resto del tessuto – anche se la percezione che questi restituiscono dalla percorrenza della viabilità pubblica è sempre quella di un tessuto denso e compatto, essendo racchiusi all'interno delle mura dell'isolato.



*Analisi del rapporto pieni/vuoti e delle connessioni storiche*



Alla completa saturazione degli isolati, tuttavia, si contrappone una completa apertura verso lo spazio pubblico – la via e la piazza – vissuto come spazio di socialità, di commercio, di scambio: nella planimetria riportata alla pagina precedente si evidenzia la fitta rete di vicoli, slarghi e piazze costituenti il tessuto qui individuato e facenti parte essi stessi dell’edificato.



*Estratto della periodizzazione dell’edificato del centro storico*



*Via Cesare Guasti*



*Piazza del Comune verso via Benedetto Cairoli*



*Via Giuseppe Garibaldi, angolo via Pugliesi*



*Via Settesoldi*



*Via dell'Accademia*



*Via Luigi Muzzi, angolo via del Vergaio*



*Via Baldo Magini*



*Via Tinaia*





*Vista su piazza del Duomo*



*Vista su piazza del Comune*



*Vista su piazza delle Bigonge verso il giardino del Palazzo Banci Buonamici*



*Vista sul giardino del Palazzo dell'Arte della lana*



*Vicolo Fior di Vetta*



*Vicolo Novellucci*



*Vicolo degli Inghirami*



*Vicolo Buonconti*



*Vicolo de' Gherardacci*



*Vicolo dei Gini*



*Vicolo degli Arrigoni*



*Vicolo della Lupa*



*Vicolo del Ceppo*



*Vicolo dell'Altopascio*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.1 ospitano prevalentemente le funzioni residenziale, amministrativa (servizi comunali, provinciali, teatri, musei, etc.) e direzionale.

Molti di questi fabbricati ospitano a loro volta funzioni secondarie relative prevalentemente all'ambito commerciale e, in parte minore, direzionale e manifatturiero.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo mette inoltre in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato: si può notare come in vari edifici, collocati per lo più nelle viabilità attualmente meno trafficate, sia presente una buona parte di immobili con funzioni secondarie dismesse, corrispondenti, in particolare, a negozi e fondi di vario tipo.



*Edificio su via San Michele*



*Edificio su via Convevole*



*Edificio al Canto alle Tre Gore*



*Edificio su via Luigi Muzzi*



*Edificio su via dei Tintori*



*Edificio su via Giuseppe Mazzoni*



*Edificio su via Carraia*



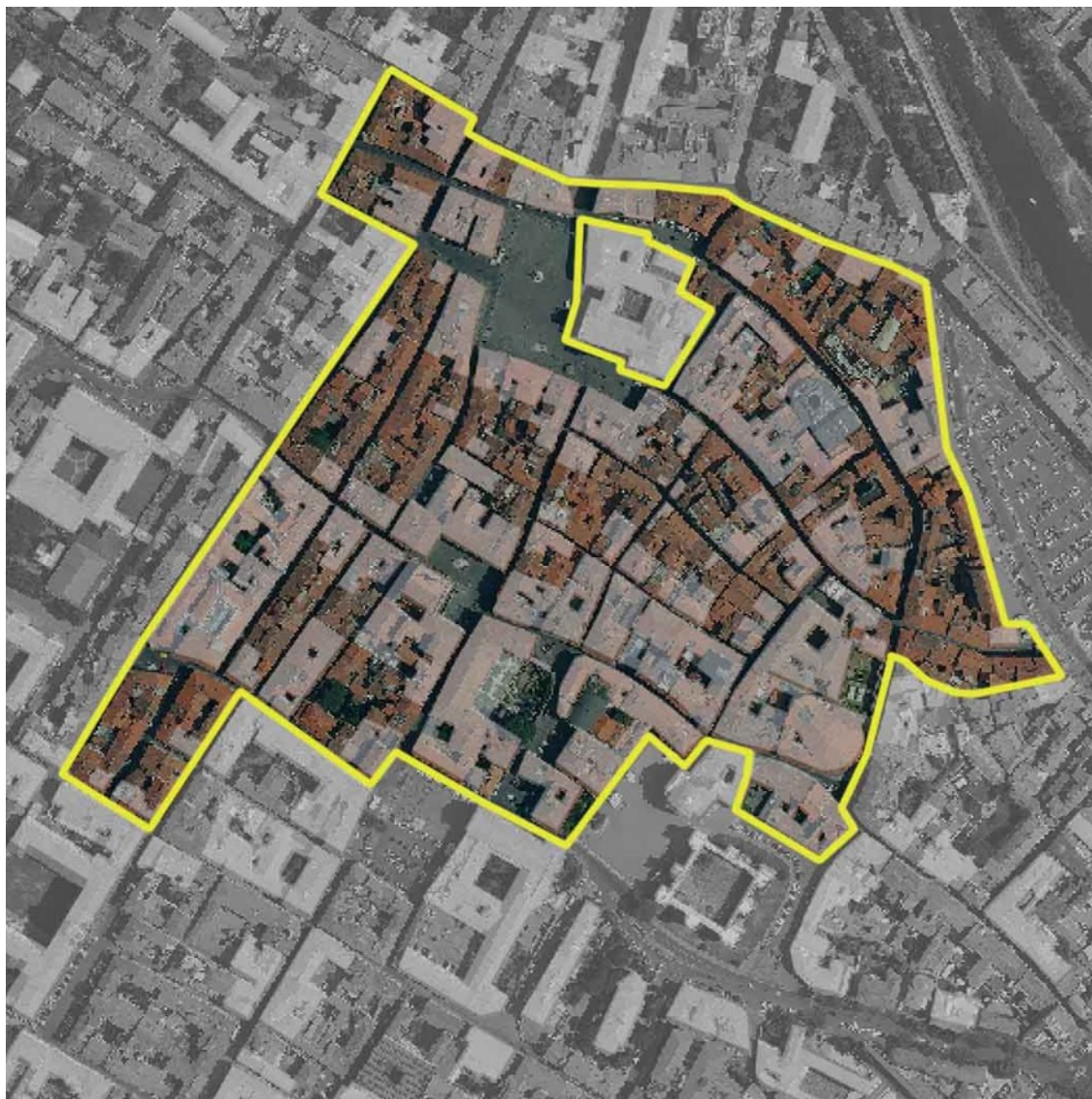
*Edificio su via Ser Lapo Mazzei*



*Edificio su via Santa Caterina*



#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

##### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.1

- |   |  |
|---|--|
| 1. Palazzo Becherini (3_29)                 | 12. Edificio in via Santa Margherita (3_44)                            |
| 2. Palazzo Mochi poi Orlandi (3_30)         | 13. Chiesa di Santa Margherita (3_45)                                  |
| 3. Palazzo Rocchi (3_31)                    | 14. Palazzo Gini Benassi Franceschini (3_46)                           |
| 4. Palazzo Vestri (3_32)                    | 15. Casa Carlesi (3_48)  |
| 5. Palazzo in piazza Duomo (3_33)           | 16. Palazzo Roncioni (3_49)  |
| 6. Palazzo via Guizzelmi (3_35)             | 17. Palazzo Leonetti (3_51-52)   |
| 7. Palazzo Dragoni (3_36)                   | 18. Oratorio di San Ludovico o della Madonna del Buon Consiglio (3_53) |
| 8. Albergo Giardino (3_38)                  | 19. Palazzo Buonamici Nencini (3_54)                                   |
| 9. Palazzo in piazza F. Lippi (3_39)        | 20. Resti di Porta Tiezi (3_55)  |
| 10. Palazzo osteria della Stella (3_43)     |  |
| 11. Edificio in via Santa Margherita (3_44) |  |

21. Istituto per il sostentamento del clero (3\_56)
22. Edificio in via Carraia (3\_77)
23. Palazzo Benini Massai (3\_78)
24. Edificio in via C. Guasti (3\_79)
25. Edificio in via Carraia e piazza Duomo (3\_80)
26. Edificio in via A. Firenzuola (3\_81)
27. Ex torre medievale (3\_82)
28. Edificio in via Carraia (3\_83)
29. Edificio in via C. Guasti (3\_84)
30. Palazzo Magheri (3\_85)
31. Palazzo Vestri (3\_86)
32. Palazzo Lorini Pittei (3\_87)
33. Torre (3\_88)
34. Edificio in via Manassei (3\_89)
35. Palazzo Manassei (3\_90)
36. Palazzo di residenza del Comune (3\_91)
37. Palazzo settecentesco in piazza Duomo (3\_92)
38. Torre medievale e Palazzo Mazzinghi (3\_93)
39. Torre medievale (3\_94)
40. Edificio in via dei Lanaioli (3\_95)
41. Casa Abati (3\_96)
42. Torre neomedievale (3\_97)
43. Palazzo Allegretti Vannucchi (3\_98)
44. Casa in via de' Sei (3\_99)
45. Palazzo Arrighetti (3\_100)
46. Palazzo Magnolfi (3\_101)
47. Palazzo Gatti (3\_102)
48. Edificio in via dei Cimatori (3\_103)
49. Palazzetto Diddi e torri (3\_104)
50. Torre medievale (3\_105)
51. Edificio in via de' Sei (3\_106)
52. Torre (3\_107)
53. Edificio in via Pugliesi (3\_108)
54. Edificio in via dell'Accademia (3\_109)
55. Palazzo Inghirami poi Faini (3\_110)
56. Torre della Buca (3\_111)
57. Palazzo Novellucci (3\_112)
58. Palazzo Inghirami e Palazzo Martelli (3\_113)
59. Edifici di via Pugliesi e via Cairoli e Tabernacolo del Salus Mundi (3\_115/118)
60. Torre degli Ammannati (3\_119)
61. Palazzo dell'Arte della lana già Vaj (3\_121)
62. Palazzo Buonamici Franceschini (3\_122)
63. Resti di Porta Capo di Ponte (3\_123)
64. Palazzo Desii (3\_124)
65. Teatro comunale Metastasio (3\_125)
66. Casa Guasti (3\_154)
67. Casa Bertini (3\_155)
68. Palazzo Apolloni oggi Bini (3\_156)
69. Edificio di via dell'Altopascio (3\_157)
70. Palazzo dei Conti Alberti detto dell'Aiale o il Casone (3\_158)
71. Edificio di via del Pellegrino (3\_159)
72. Accademia degli Infecondi (3\_160)
73. Edificio di via Rinaldesca (3\_161)
74. Casa in via B. Magini (3\_164)
75. Due torri medievali (3\_165)
76. Edificio di via del Pellegrino (3\_166)
77. Palazzo Rocchi (3\_167)
78. Edificio di via Ser Lapo Mazzei (3\_168)
79. Palazzo Datini (3\_169)
80. Palazzo Pretorio (3\_171)
81. Palazzo del Monte di Pietà (3\_171-173)
82. Palazzo delle Scuole (3\_172)
83. Casa Mattei Pandolfini (3\_174)
84. Biblioteca Roncioniana (3\_175)
85. Palazzo Banci Buonamici (3\_184)
86. Chiesa di Sant'Antonino (3\_185)
87. Palazzo della Banca Commerciale Italiana (3\_186)
88. Palazzo in piazza San Francesco (3\_187)
89. Cinema Eden (ex Politeama Novelli) (3\_189)
90. Fabbricati di rispetto al Castello dell'Imperatore (3\_190)
91. Ex Chiesa di Santa Maria (3\_191)
92. Edificio in piazza Santa Maria in Castello (3\_192)
93. Casa Niccoli (3\_193)
94. Palazzetto Ginori (3\_194)
95. Fabbricati di rispetto al Castello dell'Imperatore (3\_197)
96. Edificato di matrice storica (3\_245)





*Palazzo Vestri*



*Palazzo Pretorio*



*Palazzo Banci Buonamici*



*Teatro Metastasio*



*Palazzo Datini*



*Palazzo dei Conti Alberti detto dell'Aiale o Casone*

VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di una viabilità secondaria per dimensione, costituita da vicoli, slarghi e piccole piazze, generatrice di interessanti connessioni e ricca di elementi di pregio	Presenza di viabilità, scorci e spazi di sosta poco conosciuti e non definiti nelle loro potenzialità
Presenza di una viabilità di matrice storica di minor utilizzo perché alternativa alle principali vie commerciali	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e/o alla maggiore presenza di locali dismessi con il conseguente maggior sviluppo di fenomeni di degrado
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo di lunga durata con aggregazione compatta	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili o verso adeguamenti
Presenza di minimi spazi interclusi tra gli edifici componenti l'isolato, storicamente utili per la distribuzione delle funzioni all'interno dell'isolato ben saturo	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato a cui è affidata la funzione di contenitore incontrollato di impianti e di altri elementi incongrui
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, cornici, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire lo stretto rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico su cui lo stesso si affaccia	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Presenza ritmata di attività commerciali e di piccolo artigianato ai piani terra degli edifici	Fondi commerciali spesso dismessi o soggetti a continua variazione di attività
Presenza di edifici di elevato valore storico-testimoniale e artistico inglobati nel tessuto	Difficoltà nell'adeguamento degli spazi alle attuali esigenze di accessibilità e fruibilità
Ricchezza di servizi culturali e amministrativi integrati nel tessuto	



## TCS.2 – Il completamento della prima cerchia



## 1) Descrizione generale



*Individuazione del tessuto TCS.2 su ortofoto 2019*

Il **Tessuto del Centro Storico TCS.2** si presenta come un prolungamento del morfotipo precedente, il Tessuto del Centro Storico TCS.1, in quanto raggruppa tutti gli isolati situati nelle immediate vicinanze di quest'ultimo e che, con i suoi tessuti, vanno a completare parte dell'edificato appartenente alla prima cerchia muraria. Il tessuto TCS.2, infatti, comprende principalmente lo sviluppo urbano appena successivo al centro di Borgo al Cornio, lungo le direttrici che congiungono quest'ultimo alle nuove porte cittadine, in particolare, a sud, verso porta Santa Trinita. Questi isolati si distinguono dai precedenti per una struttura generale che in parte comincia a distaccarsi da quella originaria, individuata con la prima tipologia di tessuto; si ha inoltre una maggiore presenza di fabbricati recenti, aggiunti fino agli anni '50 e '60 del Novecento in adiacenza al resto delle costruzioni, all'interno di tessuti comunque già prevalentemente presenti al Catasto leopoldino.

Il morfotipo TCS.2 risulta quindi caratterizzato da una densità ancora elevata dell'edificato, anche se comincia a intuirsi una maggiore propensione verso l'apertura dello stesso, con l'insinuarsi di pochi spazi verdi e/o comuni interni.

Gli edifici che compongono questo tessuto sono caratterizzati da elementi storico-architettonici di pregio e, nel complesso, si trovano in buono stato di conservazione.

Le funzioni presenti sono molto varie, con la consueta compresenza di residenza ai piani superiori e attività commerciali ai piani terra e con una successione delle varie attività abbastanza ritmata. Anche se la presenza di attività commerciali e artigianali comincia a diradarsi rispetto al morfotipo precedente, rimane ancora importante il rapporto con lo spazio pubblico.



## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato



*Analisi del rapporto pieni/vuoti e della tipologia di suolo (leopoldino e attuale)*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.2 si presentano parzialmente saturi, con porzioni interne non edificate corrispondenti a corti di utilizzo privato o comuni tra più unità abitative ad esse collegate, aventi ancora una funzione prevalentemente distributiva dei locali presenti nell'isolato e senza caratteri architettonici o materici specifici. La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto alcune di queste aree con caratteristiche di impermeabilità, altre, invece, caratterizzate dalla presenza di giardino con prevalente tipologia a prato. Tra le porzioni di verde appartenenti al tessuto considerato, si ritrova anche il giardino di palazzo Buonamici degli Innocenti.



*Analisi del rapporto pieni/vuoti e delle connessioni storiche*

Il rapporto con lo spazio pubblico vissuto come spazio di socialità, di commercio, di scambio si mostra ancora forte, con slarghi e piazze su cui si affacciano edifici che ancora sono volti al dialogo con la pubblica via. Tuttavia, soprattutto nella viabilità secondaria, comincia a delinearsi il concetto di chiusura del fronte e di concentrazione della vita domestica all'interno della cortina muraria dell'isolato: le abitazioni poste su tali assi secondari, infatti, costituiscono i retri di edifici principali con caratteri architettonici talvolta imponenti, mostrati solo lungo la viabilità principale.



*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*





*Via Rinaldesca*



*Piazza San Francesco*



*Vicolo della Zecca*



*Via Migliorati verso piazza degli Innocenti*



*Via Cambioni*



*Via Luigi Muzzi*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.2 ospitano principalmente funzioni residenziali e, in secondo luogo, amministrative e direzionali. Molte di queste unità ospitano a loro volta funzioni secondarie relative prevalentemente all'ambito commerciale e direzionale e, in parte minore, manifatturiero.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo mette inoltre in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato: si può notare come in alcuni edifici, collocati per lo più sul lato opposto alla viabilità principale, qui rappresentata da via Santa Trinita, siano presenti alcuni immobili con funzioni secondarie dismesse corrispondenti a fondi commerciali inutilizzati.



*Edificio su via Tinaia*



*Edificio su via Rinaldesca*



*Edificio su via Jacopo Modesti*



*Edificio su via Luigi Muzzi*



#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



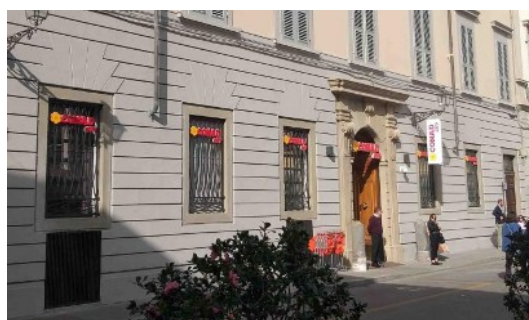
*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.2

- |   |   |
|---|---|
| 1. Palazzo Crocini (3_73)                                 | 10. Palazzo Salvi Cristiani (3_182)   |
| 2. Palazzo Francini Dabizzi e Palazzo Bizzocchi (3_74-75) | 11. Palazzo Martini Valaperti (3_183)   |
| 3. Casa torre (3_76)                                      | 12. Casa Conti (3_222)  |
| 4. Edificio di via Tinaia (3_176)                         | 13. Palazzo in via Santa Trinita (3_223)  |
| 5. Edificio di via Rinaldesca (3_177)                     | 14. Palazzo Migliorati, Casa Torre e Palazzo Verzoni Bizzocchi ora Cipriani (3_230-231-232) |
| 6. Palazzo Briganti (3_178)                               | 15. Oratorio della compagnia della Santissima Trinità (3_233)                               |
| 7. Palazzo Geppi Naldini poi Martelli (3_179)             | 16. Palazzo Buonamici degli Innocenti e giardino annesso (3_240)                            |
| 8. Palazzo Franceschini (3_180)                           |   |
| 9. Edificio di via B. Magini (3_181)                      |   |



*Palazzo Buonamici degli Innocenti*



*Palazzo Franceschini*

VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di una viabilità di matrice storica di minor utilizzo perché alternativa alle principali vie commerciali	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e/o alla maggiore presenza di locali dismessi con il conseguente maggior sviluppo di fenomeni di degrado
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo di lunga durata con aggregazione compatta	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili o verso adeguamenti legati allo sviluppo delle costruzioni
Presenza di spazi interni agli isolati sia impermeabili che a verde (prato), storicamente utili per la comunicazione e la distribuzione delle funzioni all'interno dell'isolato saturo e per la vita all'interno di essi	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato a cui è affidata la funzione di parcheggio e di contenitore incontrollato di impianti e di altri elementi incongrui
Presenza di edifici di elevato valore storico-testimoniale e artistico inglobati nel tessuto	Difficoltà nell'adeguamento degli spazi alle attuali esigenze di accessibilità e fruibilità e nel raggiungimento delle stesse
Presenza di attività commerciali e di piccolo artigianato ai piani terra degli isolati	Fondi commerciali spesso dismessi o soggetti a continua variazione di attività
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, cornici, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire lo stretto rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico su cui lo stesso si affaccia	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Nuovo interesse ad abitare il centro	Trasformazione eccessiva dei fronti con richiesta di nuove aperture di accesso al piano terra, trasformazioni delle aperture commerciali e variazione dei caratteri di finitura dell'edificio stesso

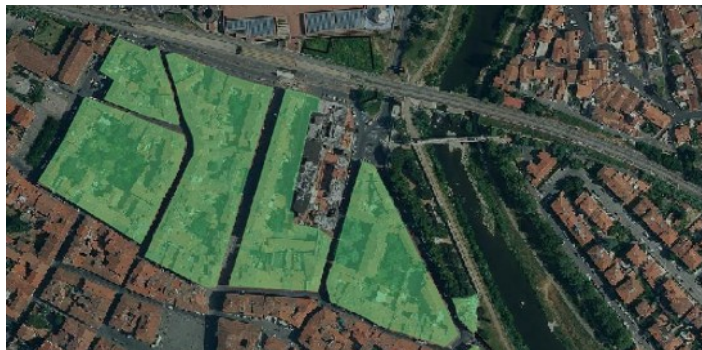


### TCS.3 – L’espansione verso le nuove porte





## 1) Descrizione generale



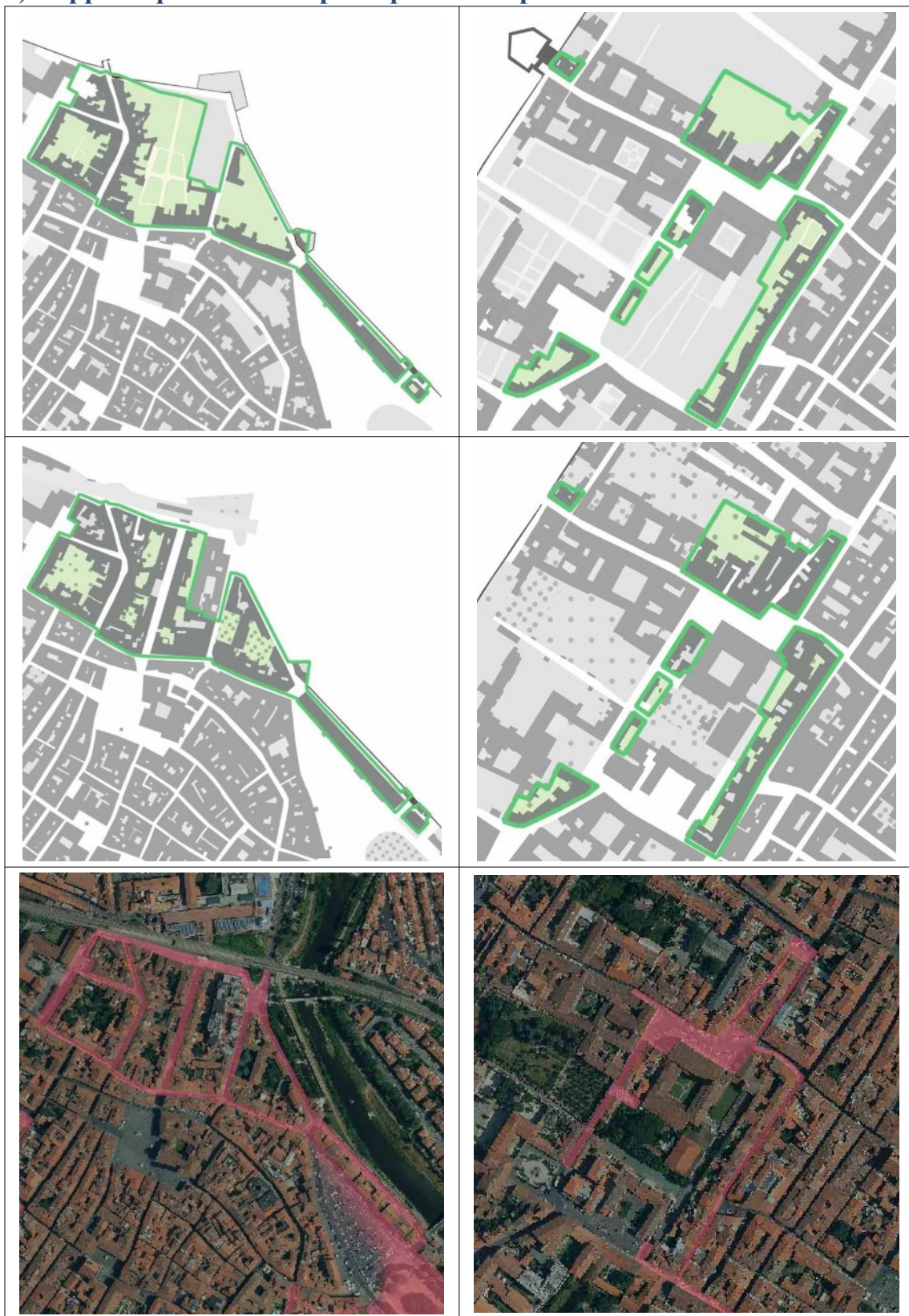
*Individuazione del tessuto  
TCS.3 su ortofoto 2019*

Il **Tessuto del Centro Storico TCS.3** comprende le formazioni insediative successive alla prima cerchia muraria, includendo tutte quelle situazioni risalenti di espansione in prossimità delle porte e quelle subito adiacenti al nucleo di Borgo al Cornio.

Il morfotipo TCS.3 risulta quindi caratterizzato da fronti completamente chiusi con una densità interna media e molto ridotta rispetto ai precedenti tessuti individuati, in molti casi ospitanti porzioni a verde. Nonostante molti di questi edifici fossero già presenti al Catasto leopoldino, oggi si trovano in una nuova edizione, frutto delle trasformazioni subite in maniera più o meno diretta in seguito alle sistemazioni avvenute a cavallo tra Otto e Novecento per il riassetto urbanistico e viario del centro (ad esempio, con la costruzione della via Magnolfi verso la Stazione di Porta al Serraglio).

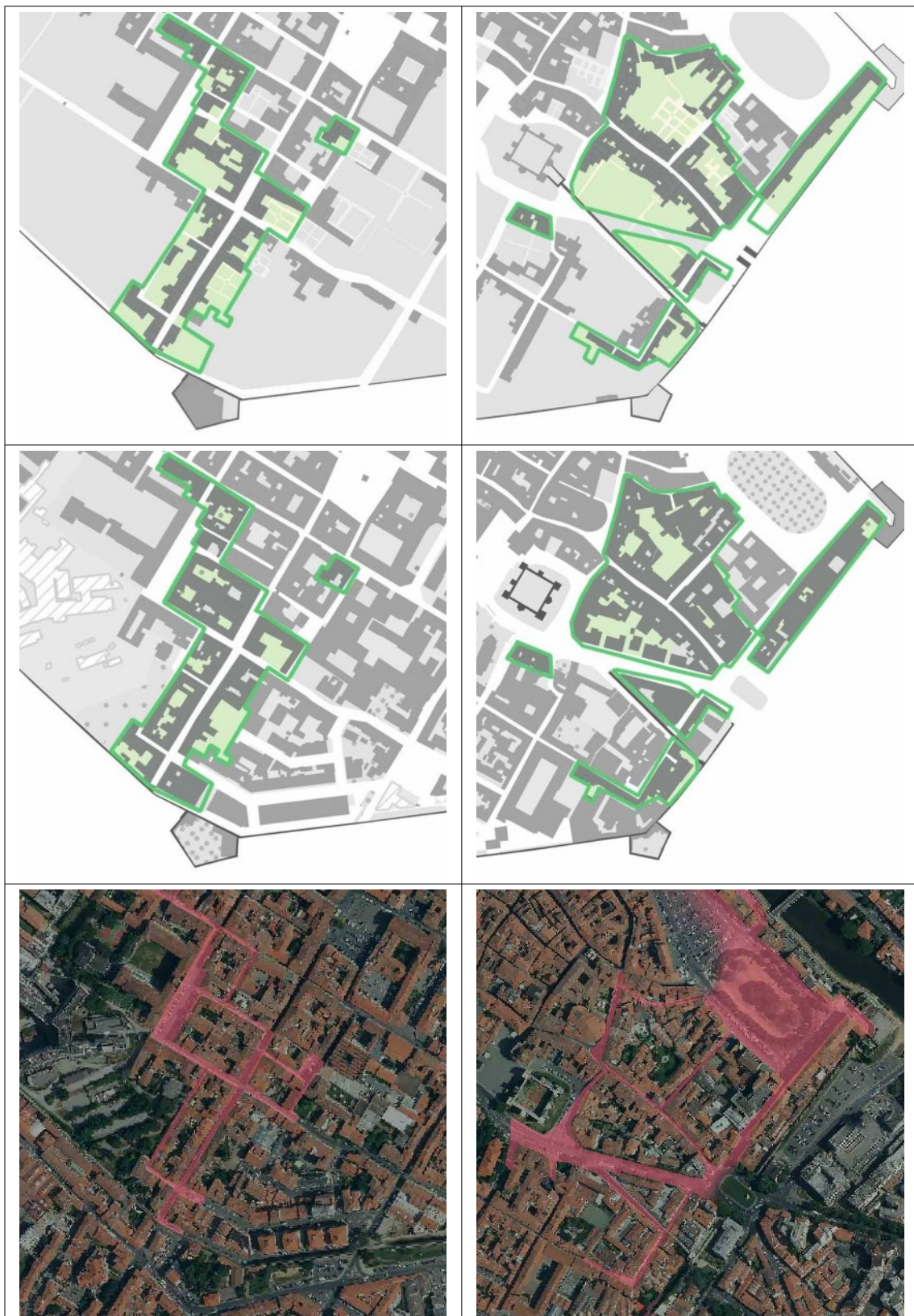
Gli edifici che compongono questo tessuto sono sempre caratterizzati da elementi storico-architettonici di pregio, con una funzione prevalentemente residenziale e una minore compresenza di altre funzioni. Il rapporto con lo spazio pubblico comincia qui a perdersi, con edifici maggiormente riversati verso gli spazi interni e un dialogo minore con la viabilità pubblica.

## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato



*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale)  
e delle connessioni storiche*





*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale)  
e delle connessioni storiche*



*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.3 si presentano mediamente saturi, con porzioni interne non edificate di notevole superficie corrispondenti a corti di utilizzo privato o comune tra più unità abitative ad esse collegate. La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto per la maggior parte di queste aree tipologie a prato, semiarborato e arborato, con uno stacco dagli isolati costituenti i morfotipi precedentemente considerati. Trattandosi nella maggior parte dei casi di corti con giardino interne ad isolati mediamente densi, la funzione prevalentemente distributiva dei precedenti tessuti comincia a venir meno: ogni edificio qui ha un rapporto diretto con la viabilità pubblica limitato all'ingresso alla proprietà, mentre lo spazio interno, il retro, diventa il luogo della vita privata, separata dalla socialità della via. Le poche porzioni impermeabilizzate hanno per lo più funzione di parcheggio, senza alcuno scopo aggregativo. Le viabilità qui leggibili sono più ampie, quasi a creare un distacco tra i palazzi che vi si affacciano, rivolti verso l'interno.





*Via Magnolfi*



*Via del Serraglio*



*Via della Stufa*



*Piazza Sant'Agostino verso via Lorenzo Bartolini*



*Via Santa Margherita*



*Piazza Mercatale*



*Via Sant'Antonio*



*Via dei Saponai*



*Piazza San Domenico*



*Corso Savonarola*



*Via Dolce de' Mazzamuti*



*Via Banchelli*





*Via del Pellegrino*



*Via Santa Trinita*



*Via San Silvestro verso piazza Mercatale*



*Via Giuseppe Mazzini*



*Via Arco*



*Via Calimara*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*





*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.3 ospitano principalmente funzioni residenziali e, in piccola percentuale, amministrative e direzionali.

La compresenza tra funzioni primarie e funzioni secondarie è ancora molto forte, in particolare, si nota la presenza di funzioni secondarie relative all'ambito commerciale, direzionale e artigianale lungo le vie principali di commercio: via del Serraglio, via Piero Cironi, via Santa Margherita, piazza Mercatale, via Santa Trinita, viale Piave e piazza San Domenico.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo mette tuttavia in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato: si può notare come in molti edifici, collocati proprio sulle principali viabilità commerciali, siano presenti tanti immobili con funzioni secondarie dismesse corrispondenti a fondi commerciali inutilizzati.



*Edificio su via del Serraglio*



*Edificio su via della Stufa*



*Edificio su via Piero Cironi*



*Edificio su via Santa Margherita*





*Edificio su via Cesare Guasti*



*Edificio su via Convevole da Prato*



*Edificio su via Santa Trinita*



*Edificio su via Giuseppe Silvestri*

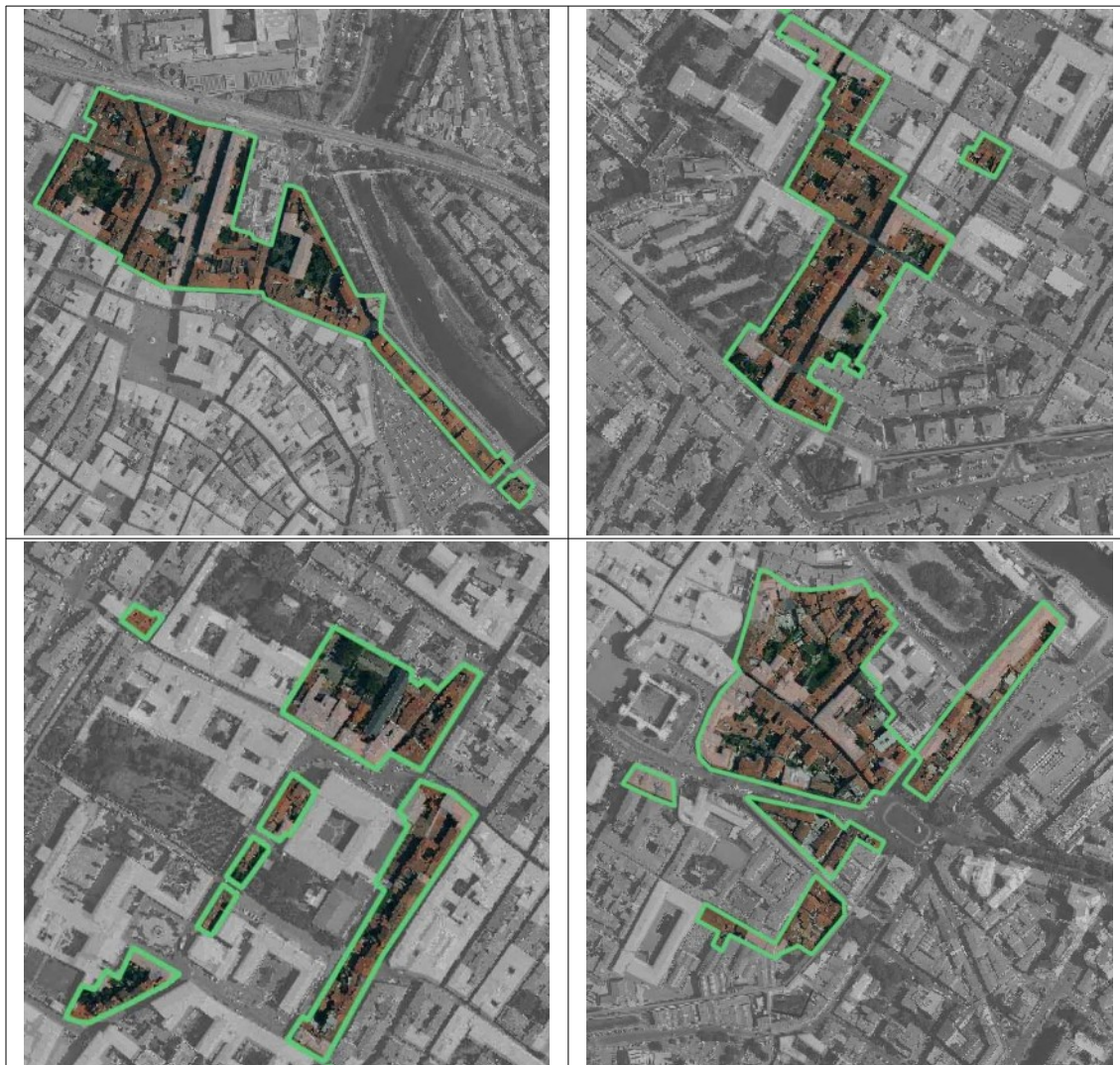


*Edificio su via Giuseppe Mazzini*



*Edificio su via San Silvestro*

#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

#### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.3

- |   |   |
|---|---|
| 1. Bastione di Santa Margherita (2_59)                      | 10. Edificio in via Magnolfi (3_16)                     |
| 2. Palazzo Giachetti Bessi (3_6)                            | 11. Palazzetto Giovannelli (3_17)                       |
| 3. Palazzo Magnolfi (3_7)                                   | 12. Edificio in via Magnolfi (3_18)                     |
| 4. Palazzetto Martini Salvi (3_9)                           | 13. Edificio in via Magnolfi (3_19)                     |
| 5. Palazzo Crocini (3_10)                                   | 14. Edificio in via Magnolfi (3_20)                     |
| 6. Palazzo Martini (3_11)                                   | 15. Palazzetto Parenti (3_21)                           |
| 7. Casa Bresci (3_12)                                       | 16. Edificio in via Magnolfi (3_22)                     |
| 8. Palazzo Bresci e altri edifici in via Magnolfi (3_13-14) | 17. Palazzo Martini e giardino (3_23)                   |
| 9. Edificio in via Magnolfi (3_15)                          | 18. Porta e Ponte Mercatale ed edifici addossati (3_58) |



- |  |   |
|--|---|
| <p>19. Chiesa di Santa Maria del Giglio e Tabernacolo del Giglio (3_62)</p> <p>20. Villino con altana (3_70)</p> <p>21. Edifici in piazza San Domenico (3_71)</p> <p>22. Palazzi su vicolo del Gelsomino (3_72)</p> <p>23. Casa in via G. Verdi (3_127-128)</p> <p>24. Edificio in piazza Mercatlae (3_129)</p> <p>25. Palazzo Pacchiani Gatti (3_130)</p> <p>26. Palazzo Goggi Marcovaldi (3_131)</p> <p>27. Chiesa e palazzo del Conservatorio di San Niccolò (3_141)</p> <p>28. Edificio in piazza San Domenico (3_145)</p> <p>29. Torre di Porta Gualdimare (3_147)</p> <p>30. Edificio in via Banchelli (3_148)</p> <p>31. Edificio in via Santa Caterina (3_153)</p> <p>32. Palazzo Fiorelli (3_201)</p> | <p>33. Fabbricati in zone di rispetto del Castello dell'Imperatore (3_202)</p> <p>34. Fabbricati in zone di rispetto del Castello dell'Imperatore (3_202)Ex Chiesa di San Giovanni Gerosolimitano (3_203)</p> <p>35. Fabbricati in zone di rispetto del Castello dell'Imperatore (3_204-205-206)</p> <p>36. Edificio in viale Piave (3_207)</p> <p>37. Chiesa di San Pier Forelli (3_218)</p> <p>38. Oratorio della compagnia del Pellegrino (3_219)</p> <p>39. Edificio di via Cambioni (3_221)</p> <p>40. Edifici di via Sant'Orsola (3_228)</p> <p>41. Unità immobiliare addossata alle mura (3_229)</p> <p>42. Palazzetto Billi (3_234)</p> <p>43. Palazzo Rubieri (3_235)</p> <p>44. Palazzo Baldanzi Palli (3_236)</p> <p>45. Chiesa di Santa Chiara (3_242)</p> <p>46. Istituto Santa Rita (2_243)</p> |
|--|---|



Case Nuove



Palazzo del Conservatorio di San Niccolò

VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di una viabilità di matrice storica di minor utilizzo perché alternativa alle principali vie commerciali	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e/o alla maggiore presenza di locali dismessi con il conseguente maggior sviluppo di fenomeni di degrado
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo di epoca moderna, a cavallo tra Otto e Novecento, con elementi di riassetto urbano novecentesco ancora leggibili	Scarsa flessibilità dei fronti principali degli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Presenza di spazi interni agli isolati sia impermeabili (prevalentemente parcheggi) che a verde (prato, semiarborato e arborato), nati per lo svolgimento della vita privata lontana dalla socialità della pubblica via	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato a cui è affidata la funzione di parcheggio e di contenitore incontrollato di impianti e di altri elementi incongrui
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, cornici, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire lo stretto rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico su cui si affaccia	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Nuovo interesse ad abitare il centro	Trasformazione eccessiva dei fronti con richiesta di nuove aperture di accesso al piano terra, trasformazioni delle aperture commerciali e variazione dei caratteri di finitura dell'edificio stesso
Presenza di attività commerciali e di piccolo artigianato ai piani terra	Fondi commerciali spesso dismessi o soggetti a continua variazione di attività
Presenza di viabilità secondarie di grande interesse e impatto percettivo grazie al loro rapporto con le mura urbane	Scarsa cura delle viabilità secondarie adiacenti alle cinta muraria, degradate per il loro utilizzo quali retro della cortina muraria lungo strada, con l'annullamento del rapporto con le mura urbane
Presenza di edifici di valore storico-testimoniale e artistico inglobati nel tessuto	Difficoltà nell'adeguamento degli spazi alle attuali esigenze di accessibilità e fruibilità



## TCS.4 – Le residenze cittadine





## 1) Descrizione generale



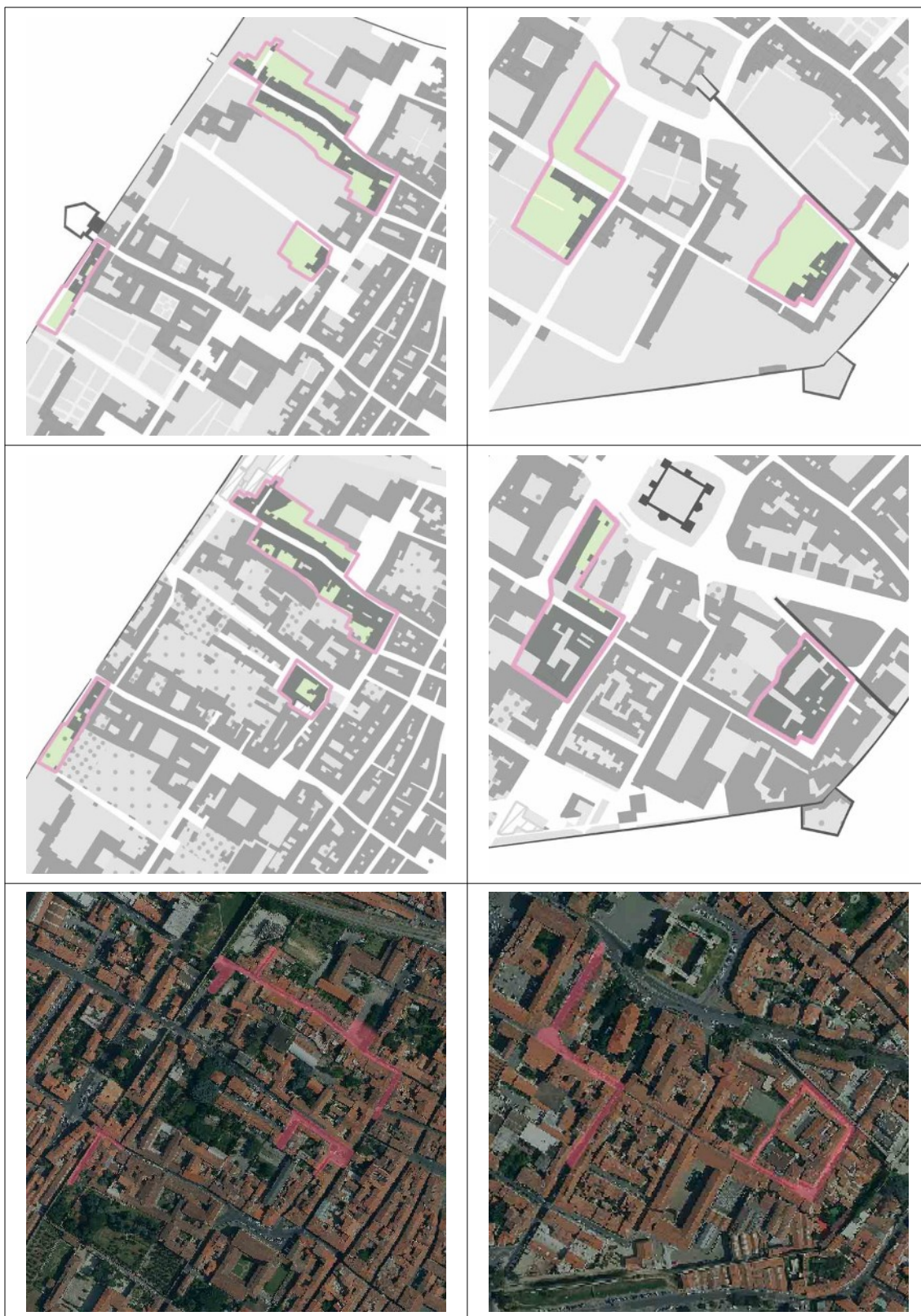
*Individuazione del tessuto TCS.4 su ortofoto 2019*

Il **Tessuto del Centro Storico TCS.4** comprende pochi isolati posti ai margini delle mura urbane e caratterizzati da una tipologia lineare di matrice storica. Essi sono composti prevalentemente da schiere che si susseguono una accanto all'altra, talvolta intervallate da palazzi di origine più risalente; questi edifici escono dalla logica costruttiva dei precedenti isolati, mantenendo però elementi architettonici, compositivi e decorativi di interesse che li connotano ancora come "cittadini". Il morfotipo TCS.4 si presenta quindi composto sia da edifici di origine ottocentesca sia da aggiunte risalenti alla prima metà del Novecento, con funzione principalmente residenziale.

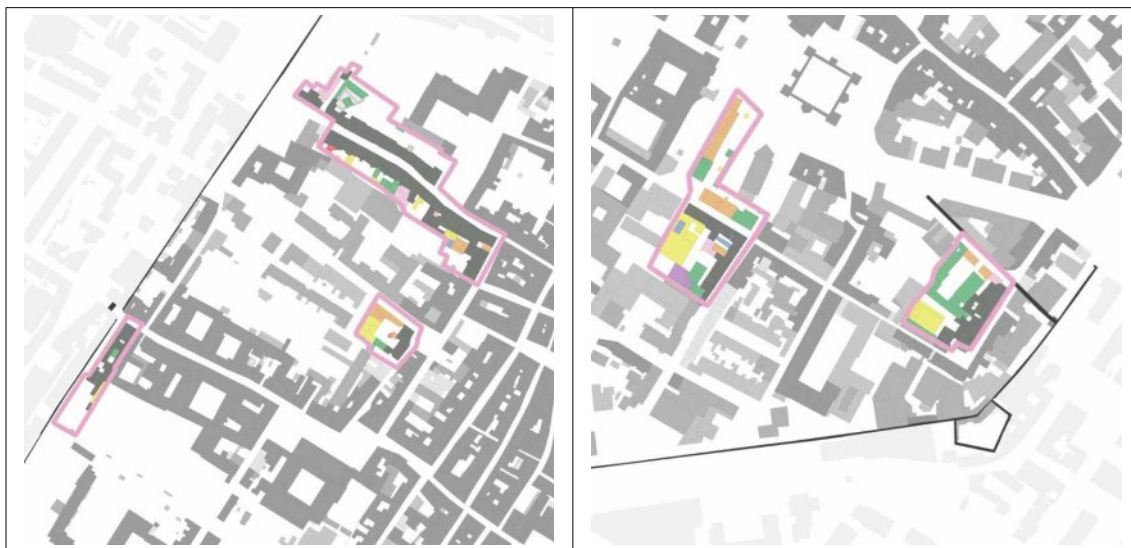
Per quanto riguarda il rapporto con lo spazio pubblico, si riscontra un maggiore ripiegamento verso lo spazio privato interno, il resede tergale, e una dialogo quasi inesistente con la viabilità pubblica.



## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato



*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale) e delle connessioni storiche*



*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.4 presentano una conformazione lineare lungo l'asse viario, con porzioni di resede tergale esclusive per ogni unità abitativa o per piccoli raggruppamenti di unità.

La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto per la totalità di queste aree una tipologia a prato; in molti casi, inoltre, la tipologia prevalente è accostata a minime aree permeabili e/o impermeabili destinate a parcheggio.

Trattandosi nel complesso di giardini privati posti sul retro delle schiere, la funzione di questi spazi risulta prevalentemente di ampliamento della vita privata, separata dalla socialità dell'esterno, di abitazioni che si aprono con il fronte principale direttamente sulla viabilità pubblica.

Le viabilità che si trovano in questo comparto non presentano ampie dimensioni ma il rapporto di filtro tra lo spazio pubblico e la funzione ospitata, svolta nelle altre strade dalle attività commerciali, direzionali e simili, qui è assente, trovando solo fronti chiusi verso l'interno e non accessibili ai non residenti.





*Via San Fabiano*



*Vicolo XXIX agosto*



*Piazzetta de' Landi*



*Via del Seminario*



*Via del Cassero*



*Via San Vincenzo*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*



I tessuti costituenti il morfotipo TCS.4 ospitano principalmente funzioni residenziali e, in piccola percentuale, artigianali. La compresenza tra funzioni primarie e funzioni secondarie non è molto caratteristica di queste aree e si ritrova prevalentemente nei fabbricati che si affacciano su piazza Sant'Agostino e via Frascati.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo, inoltre, mette in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato, in questo caso molto esiguo e riguardante esclusivamente le funzioni secondarie.



*Edificio su via della Stufa*



*Edificio su via San Vincenzo*



*Edificio su via Frascati*



*Edificio su via Santa Chiara*

#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

#### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.4

1. Palazzo Romei (3\_3)
2. Palazzo Gori (3\_28)
3. Palazzine su via Dante (3\_199)



*Edifici su via Dante*



*Edifici su via Dante*



*Edificio su piazza Sant'Agostino*



*Edificio su via Convevole da Prato*



VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di una viabilità di matrice storica di minor utilizzo perché alternativa alle principali vie commerciali	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e/o alla maggiore presenza di locali dismessi con il conseguente maggior sviluppo di fenomeni di degrado
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo di lunga durata	Scarsa flessibilità dei fronti principali degli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Presenza di resede tergalì, per la maggior parte con tipologia a prato, utilizzati come prolungamento della funzione abitativa	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato a cui è affidata la funzione di parcheggio e di contenitore incontrollato di impianti e di altri elementi incongrui
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, cornici, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire lo stretto rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico su cui lo stesso si affaccia	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili
Presenza di attività commerciali e di piccolo artigianato ai piani terra degli isolati	Fondi commerciali spesso dismessi o soggetti a continua variazione di attività
Presenza di viabilità secondarie di grande interesse e impatto percettivo grazie al loro rapporto con le mura urbane e con altre emergenze del centro	Scarsa cura delle viabilità secondarie adiacenti alla cinta muraria per il loro utilizzo come parcheggio dei residenti, con conseguente difficoltà nel transito pedonale

## TCS.5 – Le schiere lineari in centro





## 1) Descrizione generale



*Individuazione del tessuto TSC.5 su ortofoto 2019*

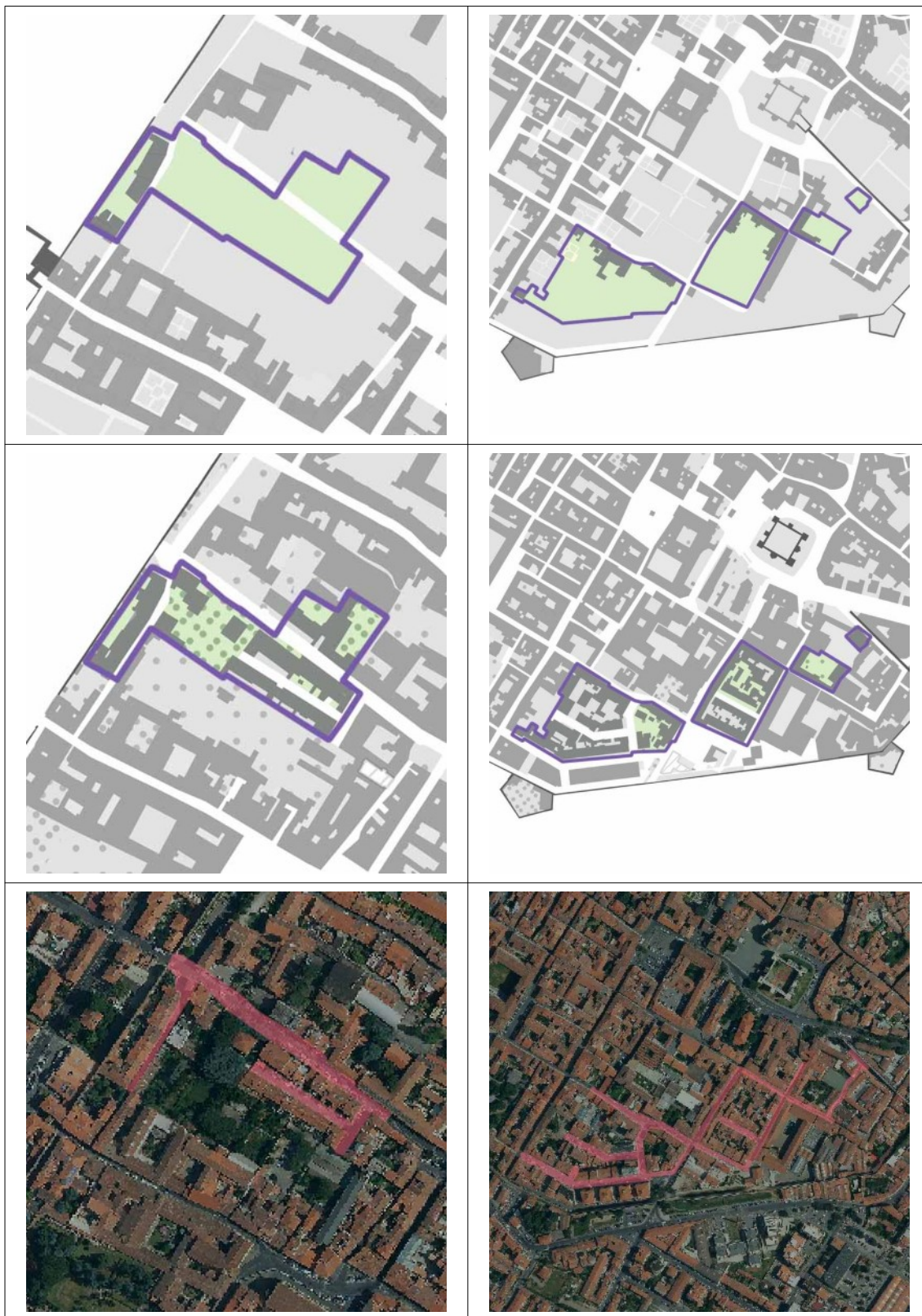
Il **Tessuto del Centro Storico TCS.5** comprende due raggruppamenti di tessuti situati, il primo, nell'area presso porta Pistoiese e, il secondo, nei pressi della ex Campolmi. Essi sono caratterizzati da una tipologia lineare e, a differenza della categoria precedente, non presentano una matrice storica risalente. Gli edifici che compongono questi tessuti sono, infatti, prevalentemente composti da schiere costruite nel XX secolo con i caratteri propri dell'edilizia dell'epoca, molto vicina per tipologia di impianto e caratteri ai molti edifici presenti nei borghi del territorio comunale oltre le mura.

Il morfotipo TCS.5 presenta quindi funzioni esclusivamente residenziali.

Per quanto riguarda il rapporto con lo spazio pubblico, si riscontra un maggiore ripiegamento verso lo spazio privato interno, il resede tergale, e una dialogo quasi inesistente con la viabilità pubblica.

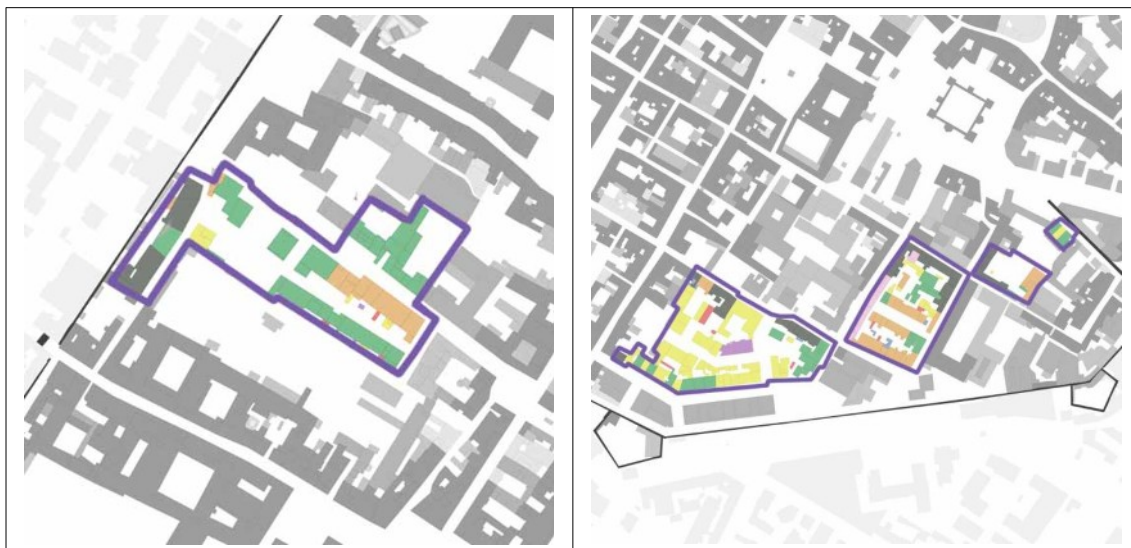


## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato



*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale) e delle connessioni storiche*





*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.5 presentano una conformazione lineare lungo l'asse viario, con porzioni di resede tergale esclusive per ogni unità abitativa.

La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto per queste aree varie tipologie, da impermeabile a prato a semiarborato.

Nel complesso, si tratta di giardini privati posti sul retro delle schiere la cui funzione risulta prevalentemente di ampliamento della vita privata delle abitazioni stesse, schermate dalla sede stradale anche dalla presenza di un resede frontale di accesso.

Le viabilità che si trovano in questo comparto non presentano ampie dimensioni ma mostrano una maggiore articolazione nel reticolo distributivo: a differenza delle altre porzioni del centro, in cui sono le abitazioni ad essersi adattate alla viabilità storica, qui è avvenuto il contrario, essendo sorte come nuove costruzioni intorno alla vecchia fabbrica o a completamento di porzioni inedificate del centro.

Il rapporto di filtro tra lo spazio pubblico e la funzione ospitata, invece, svolta nelle altre strade da attività commerciali e simili, qui è assente, trovando solo fronti chiusi verso l'interno e non accessibili ai non residenti.



*Via del Seminario*



*Via Orti del Lupo*



*Via Santa Chiara*



*Via Carbonaia*



*Via Pallacorda*



*Via Ida Baccini*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.5 ospitano principalmente funzioni residenziali e, in minor percentuale, artigianali.

La compresenza tra funzioni primarie e funzioni secondarie è qui parzialmente presente ed è localizzata, in particolare, sulla viabilità principale di accesso alla città, via Frascati.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo, inoltre, mette in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato, in questo caso abbastanza esiguo, riguardante, in particolare, le funzioni secondarie, localizzate principalmente sulla viabilità sopra detta.



*Edificio su via Orti del Lupo*



*Edificio su via Carbonaia*



*Edificio su via Carbonaia*



*Edificio su via Frascati*



#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

#### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.5

1. Villa Ciabatti (3\_63)
2. Edificio in via Orti del Lupo (3\_64)
3. Edificio in via Orti del Lupo (3\_65)



*Villa Ciabatti*

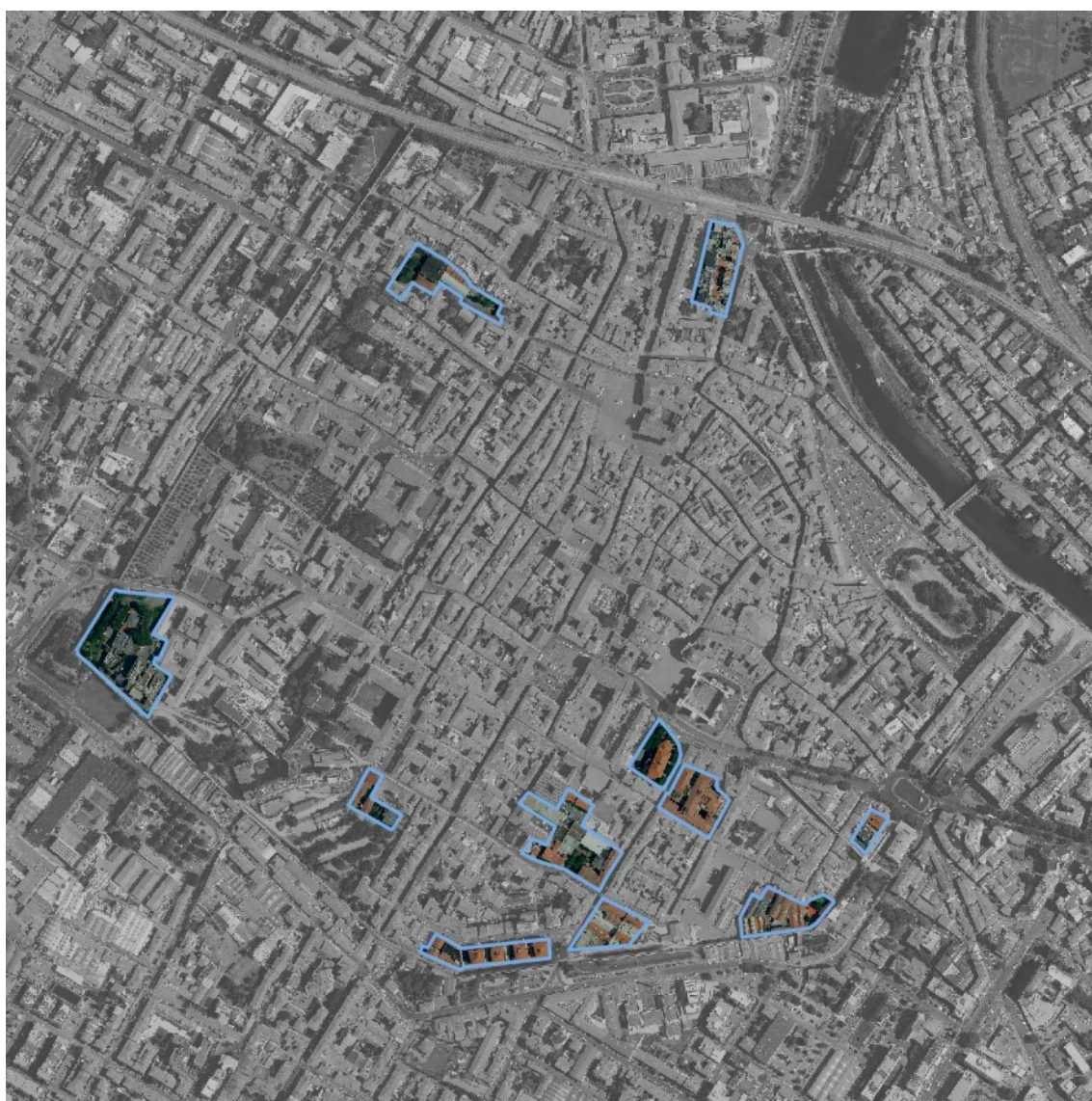


*Edificio in via orti del Lupo*

VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Presenza di una viabilità di matrice meno risalente sui cui sono collocate esclusivamente funzione di residenza con il conseguente utilizzo quasi esclusivo da parte degli abitanti	Utilizzo e percezione di queste porzioni di centro quali quartieri residenziali slegati dal contesto in cui sono inseriti (rapporto con le mura, con gli edifici pubblici cui si affiancano, etc.)
Fronti caratterizzati da aperture, allineamenti, elementi decorativi, cornici, anche se di modesto valore architettonico	Omologazione delle abitazioni trattate come semplice edilizia a schiera o in linea senza attenzione agli elementi costitutivi di questo tipo di edilizia perché ritenuta di minor pregio all'interno del contesto cittadino
Tessuto che caratterizza una porzione di centro legata ad una espansione alternativa al resto dell'edificato	
Presenza di resede tergali utilizzati come prolungamento della funzione abitativa	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato a cui è affidata la funzione di parcheggio e di contenitore incontrollato di impianti e di altri elementi incongrui
Presenza di viabilità secondarie di grande interesse e impatto percettivo grazie al loro rapporto con le mura urbane	Scarsa cura delle viabilità secondarie adiacenti alle cinta muraria per il loro utilizzo come parcheggio dei residenti con difficoltà nel transito pedonale



## TCS.6 – La città contemporanea





## 1) Descrizione generale



*Individuazione del tessuto TCS.6 su ortofoto 2019*

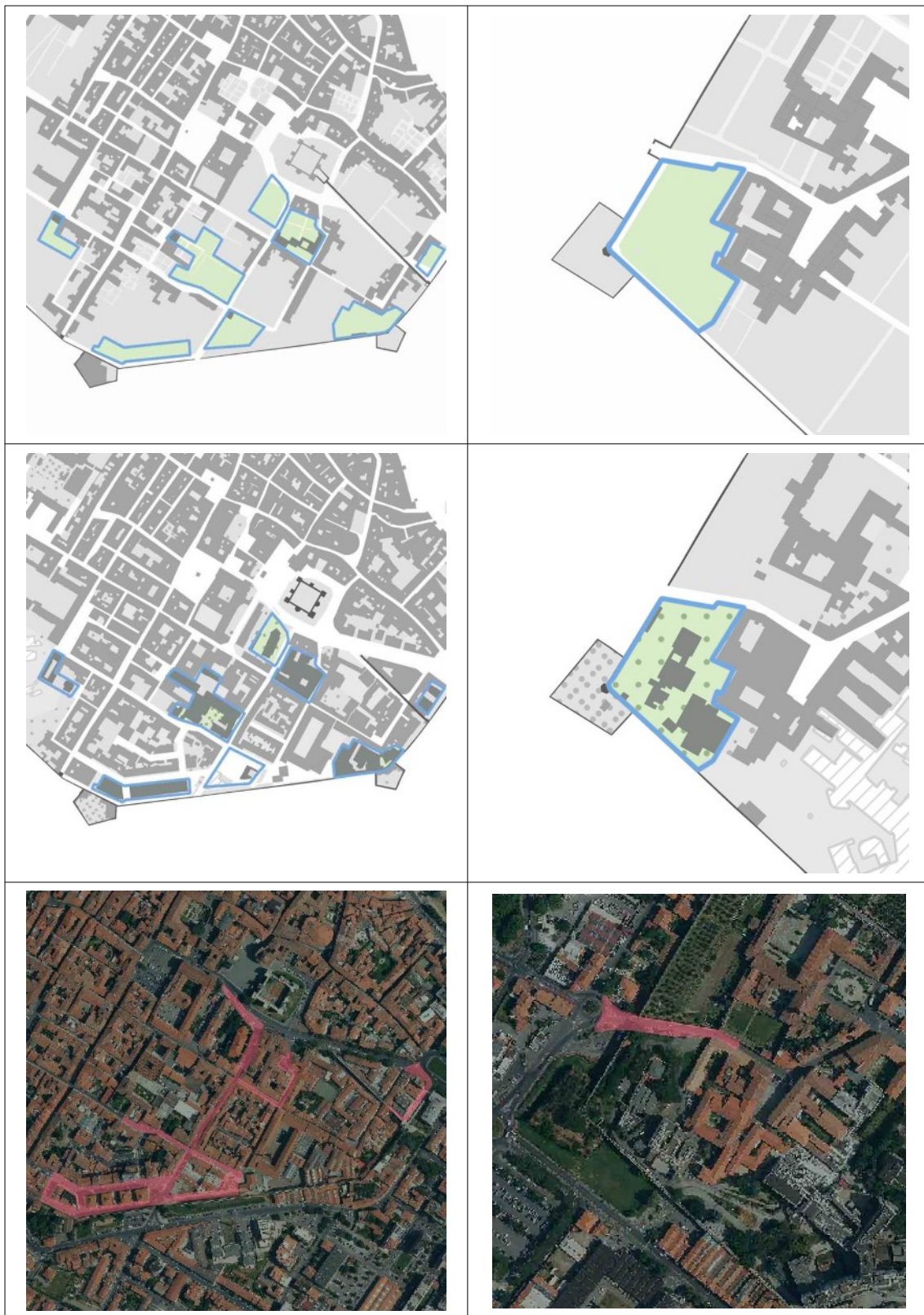
Il **Tessuto del Centro Storico TCS.6** comprende una serie di edifici recenti, realizzati prevalentemente a partire dagli anni '50 e '60 del Novecento. La maggior parte delle tipologie che caratterizzano questi edifici sono prettamente moderne e avulse dal contesto in cui si inseriscono.

Dal punto di vista delle funzioni, il morfotipo TCS.6 ospita prevalentemente attività commerciali e direzionali private e servizi pubblici (padiglioni ospedalieri, scuole, ex biblioteca, etc.).

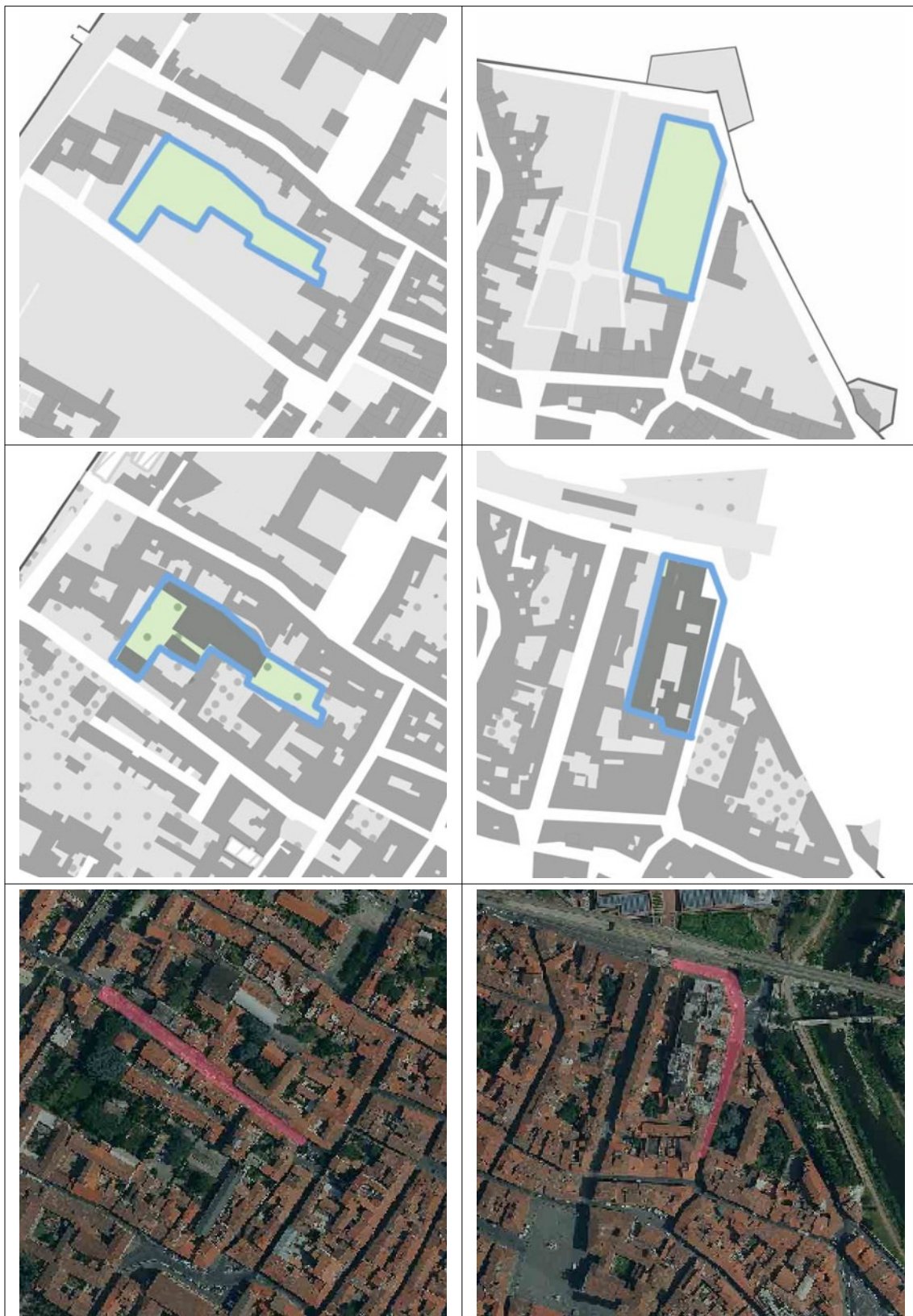
Per il loro inserimento, spesso avvenuto in maniera slegata dal contesto, non presentano un rapporto di rilievo con lo spazio pubblico e la viabilità, rimanendo elementi a sé stanti all'interno del centro storico.



## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato

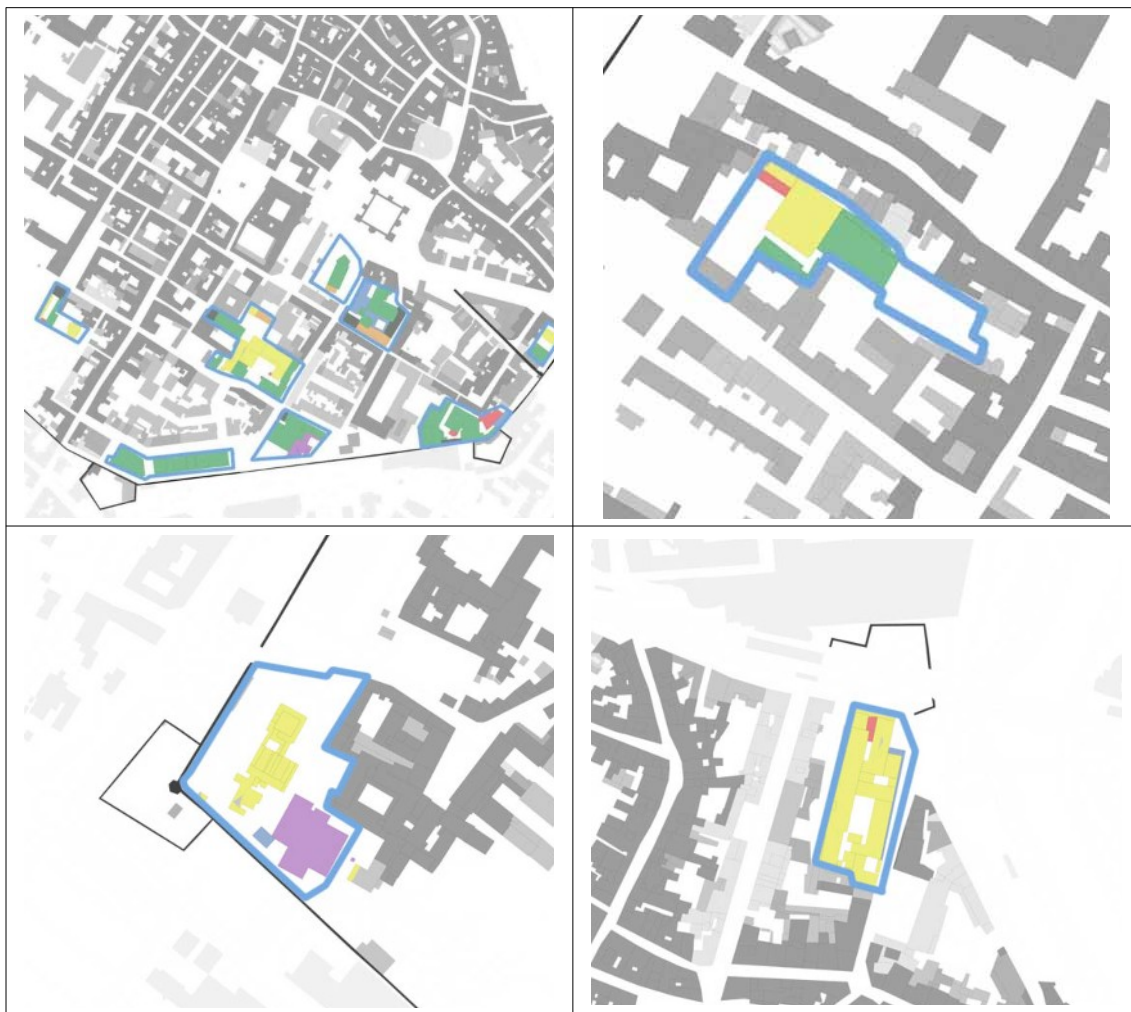


*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale) e delle connessioni storiche*



*Analisi del rapporto pieni/vuoti, della tipologia di suolo (leopoldino e attuale) e delle connessioni storiche*





*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.6 presentano conformazioni varie all'interno del tessuto cittadino per la loro natura contemporanea che non risponde alle tradizionali regole compositive.

La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto per queste aree varie tipologie, da impermeabile a prato, da semiarborato ad arborato. Per il carattere di uso pubblico o aperto al pubblico di molti di questi edifici i vuoti assolvono a varie funzioni (come il giardino dell'asilo in via del Ceppo vecchio o il parcheggio compreso tra il cinema Terminale e la Pubblica Assistenza). Le viabilità che si trovano in questo comparto presentano dimensioni modeste, anche se risultano molto trafficate per la loro localizzazione in porzioni maggiormente abitate del centro urbano, caratterizzate dall'edificato meno storicizzato e quindi meno preservate con opere di pedonalizzazione o chiusure parziali alla circolazione carrabile.

Il rapporto dell'edificato con lo spazio pubblico è, in parte, mantenuto e, in parte, completamente rifiutato, a seconda delle funzioni svolte dall'organismo edilizio.



*Via del Ceppo Vecchio*



*Via del Ceppo Vecchio*



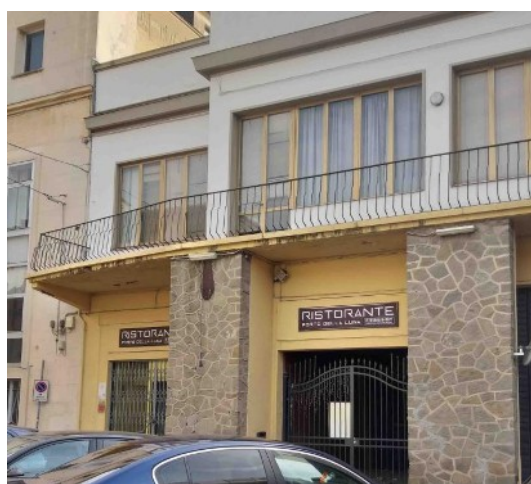
*Via Pallacorda*



*Via Frascati*



*Piazza Goffredo Lohengrin Landini*



*Piazza degli Innocenti*





*Via dei Sassoli*



*Piazza San Marco*



*Via Felice Cavallotti*



*Via del Seminario*



*Via della Misericordia*



*Via della Misericordia*

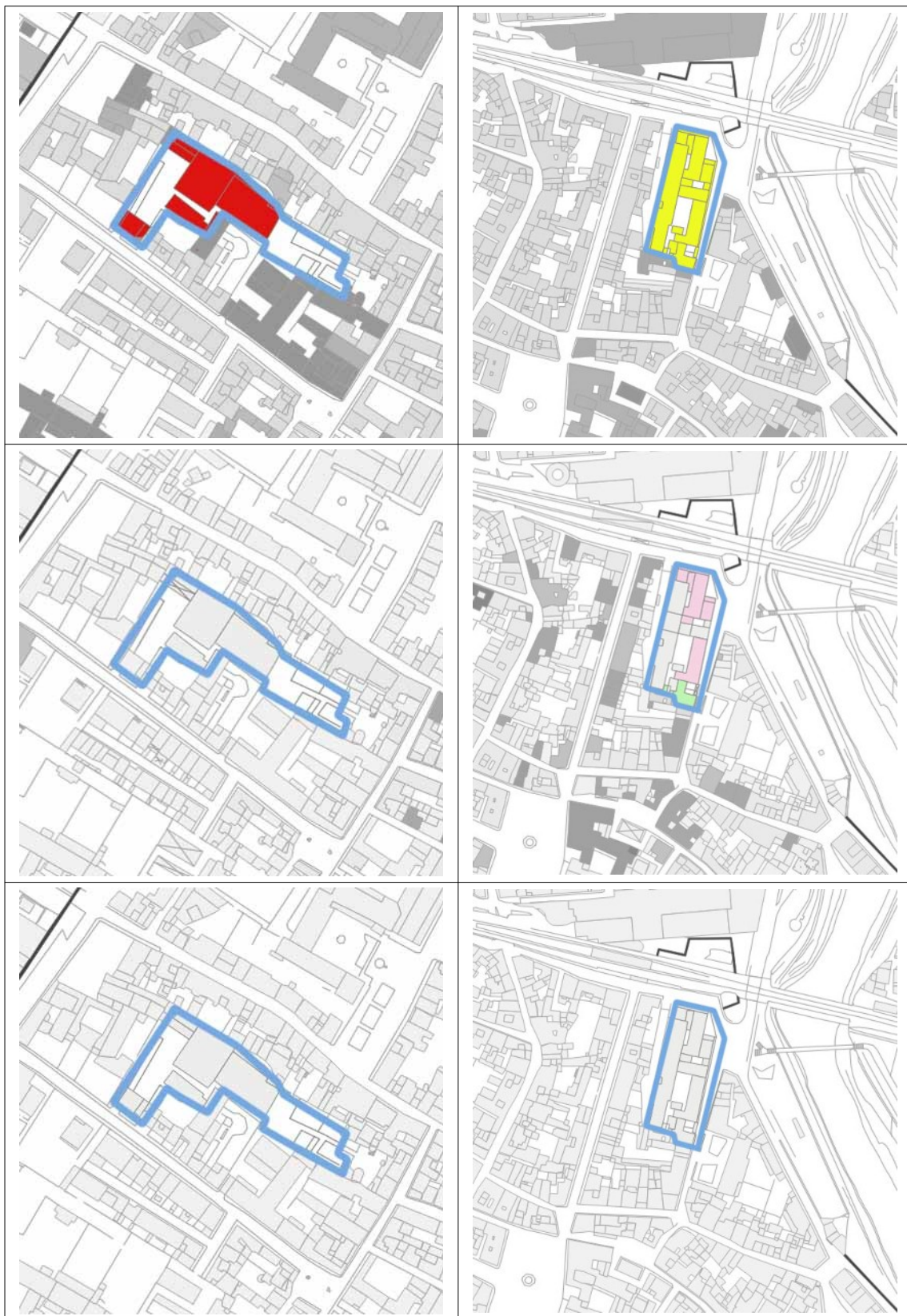


### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*





*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate e individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.6 ospitano un'ampia varietà di funzioni, da residenziale a direzionale, da servizi amministrativi a scuole dell'obbligo.

La compresenza tra funzioni primarie e funzioni secondarie è qui parzialmente presente, essendo edifici per la maggior parte costruiti con una funzione specifica già individuata, e riguardano principalmente funzioni amministrative e direzionali.

La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo, inoltre, mette in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato, in questo caso abbastanza esiguo, riguardante, in particolare, le funzioni primarie direzionali.



*Edificio su via del Ceppo Vecchio*



*Edificio su via del Ceppo Vecchio*



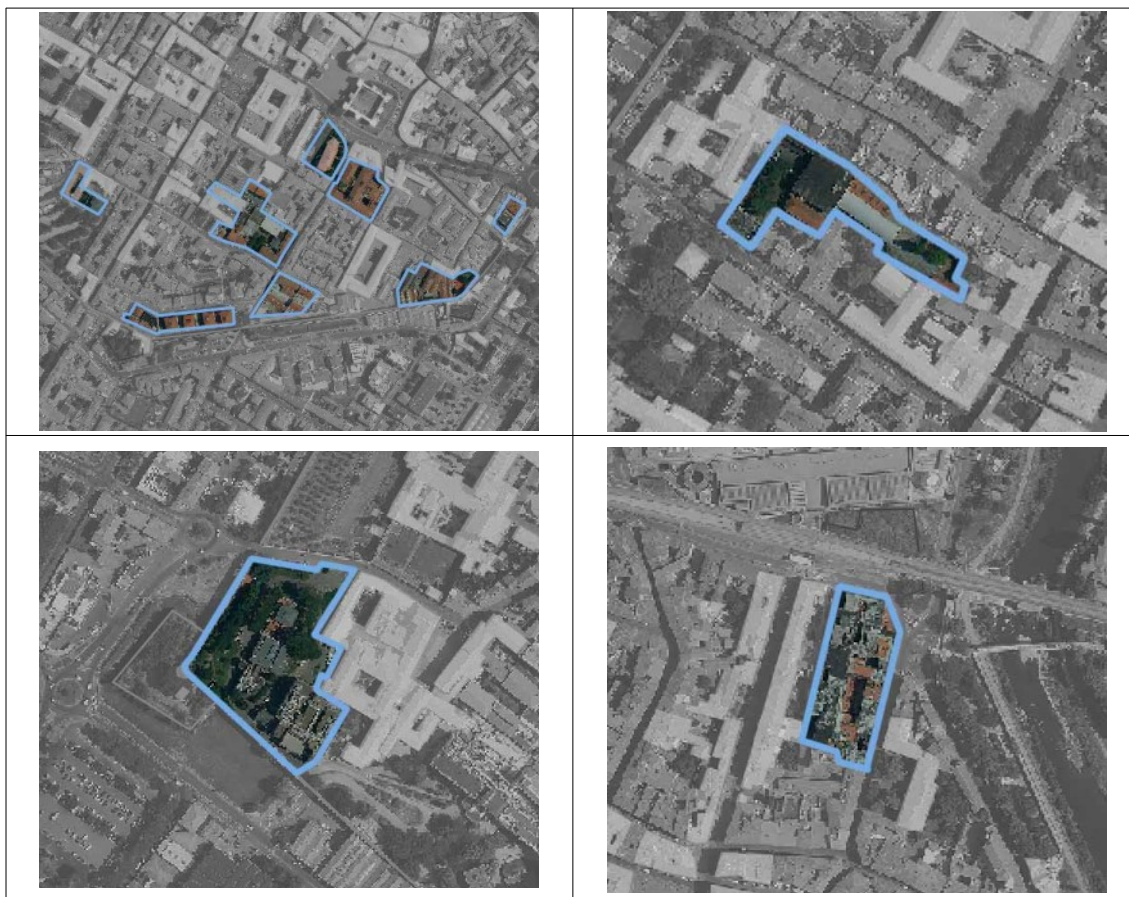
*Edificio su via Pallacorda*



*Edificio su via Frascati*



#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

#### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.6

1. Plesso scolastico materne Villa Charitas (3\_200)
2. Palazzo Muzzarelli Verzoni già Benassi (3\_225-226)



*Plesso scolastico materne Villa Charitas*

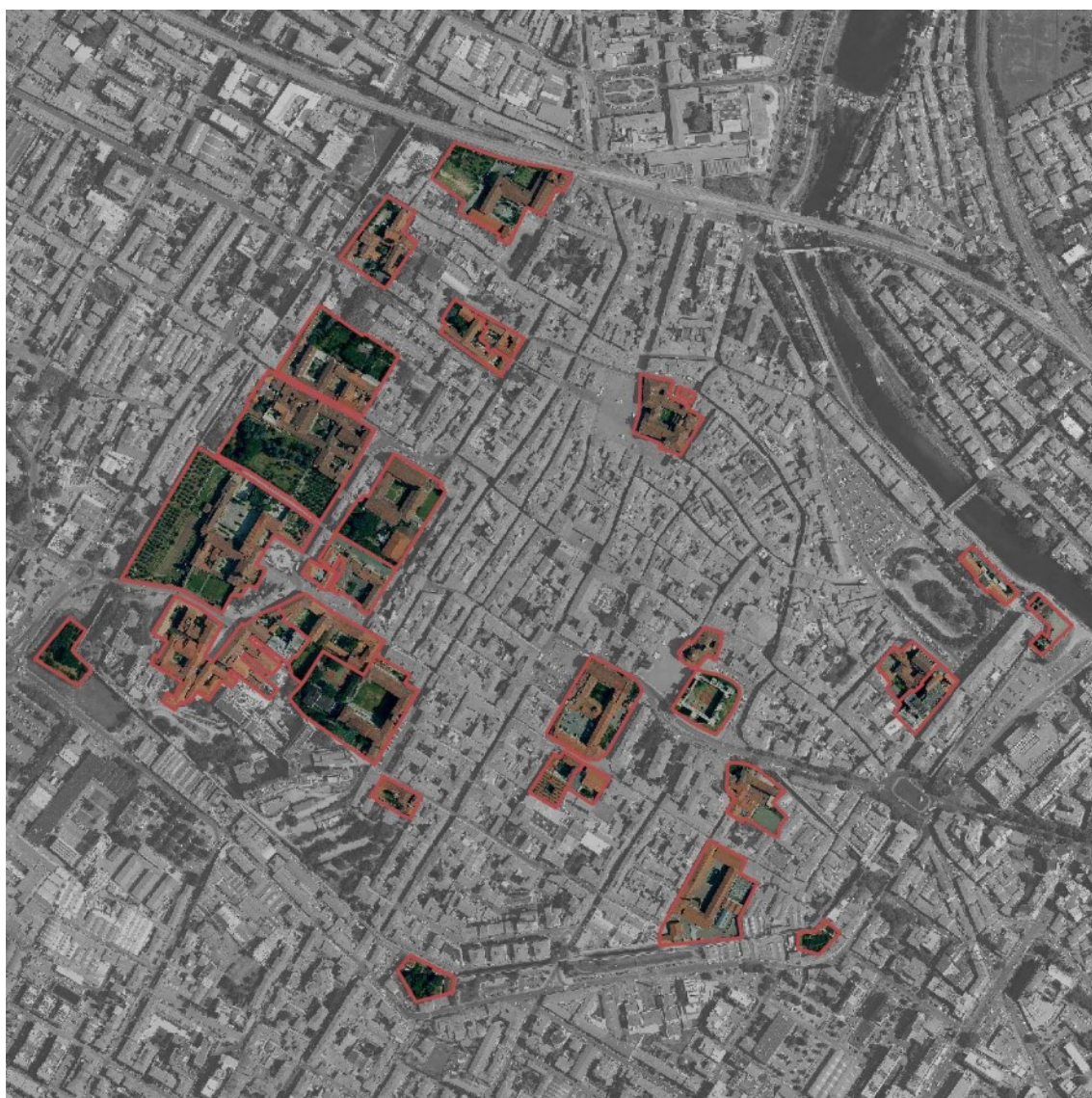


*Palazzo Muzzarelli Verzoni già Benassi*

VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Estensione dei poli contemporanei su isolati ampi con affaccio su più di una viabilità	Chiusura tra lo spazio pubblico e l'edificio
Edifici dismessi da recuperare	Punti di degrado all'interno della città e presenza di edifici in cattive condizioni di stabilità
Presenza di elementi decorativi lineari, di scansioni dei prospetti e di caratteri tipologici dell'architettura moderna	Perdita di elementi considerati moderni e quindi modificabili
Presenza di spazi interni verdi	Tendenza a creare aree impermeabilizzate per il migliore utilizzo come parcheggio e per la loro più semplice manutenzione



## TCS.7 – Le polarità all'interno delle mura urbane





## 1) Descrizione generale



*Individuazione del tessuto TCS.7 su ortofoto 2019*

Il **Tessuto del Centro Storico TCS.7** raccoglie i grandi complessi architettonici e le strutture specialistiche storiche della città. Rientrano in questa categoria i monasteri e i conventi, i plessi scolastici e i monumenti interni alla cerchia muraria. La maggior parte dei complessi individuati, di matrice storica molto antica, era già presente all'Ottocento, anche se si notano alcuni interessanti edifici risalenti ai primi decenni del secolo scorso. L'individuazione di questi poli all'interno di un morfotipo specifico è dovuta alla funzione svolta da questi nel corso della storia della città: essi, infatti, hanno avuto una formazione a sé stante rispetto al contesto ma, allo stesso tempo, hanno creato uno stretto legame con lo spazio pubblico e con gli edifici adiacenti, diventando poli fondamentali all'interno della città.



## 2) Rapporto pieni/vuoti e spazio pubblico e periodizzazione dell'edificato

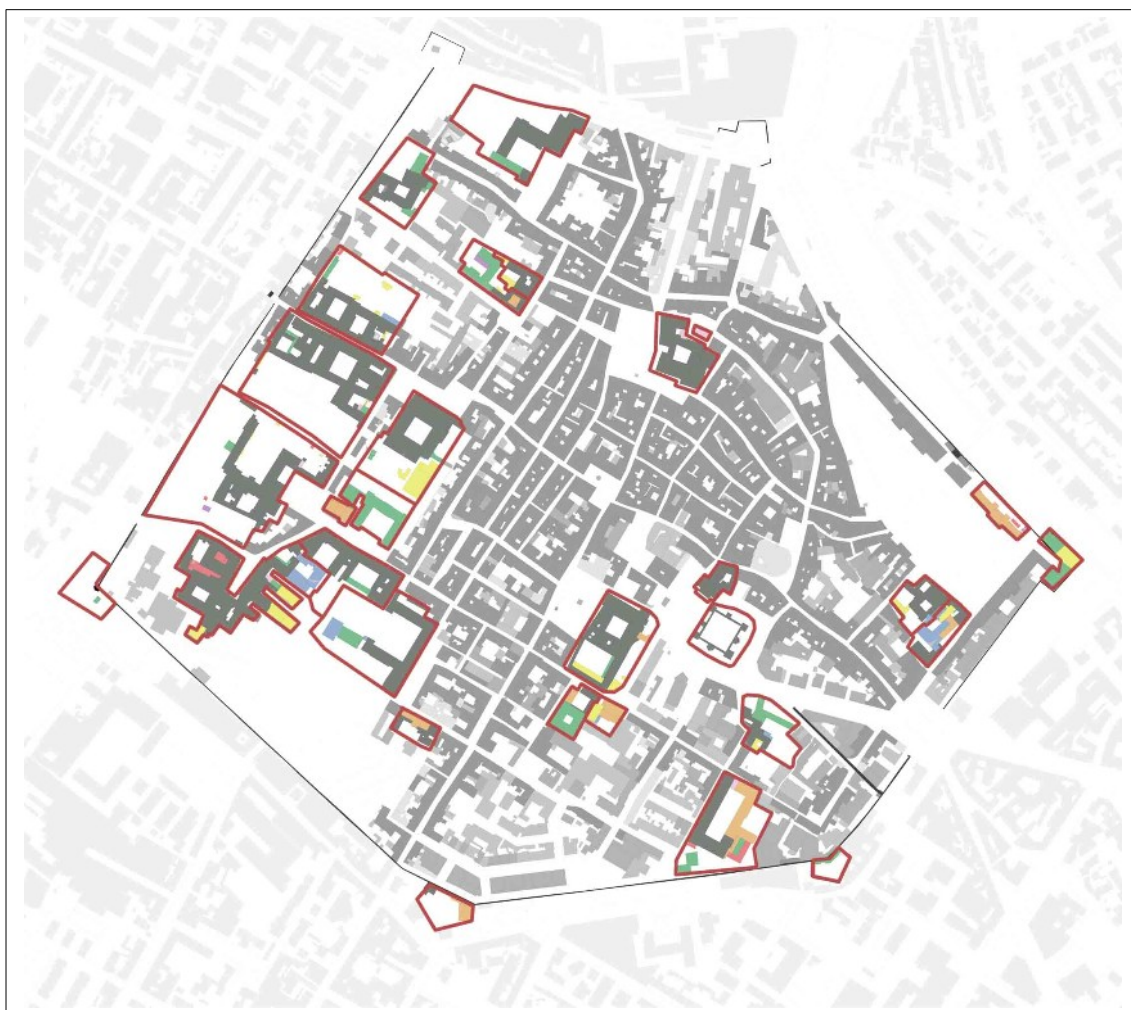


*Analisi del rapporto pieni/vuoti e della tipologia di suolo (leopoldino e attuale)*



*Analisi del rapporto pieni/vuoti e delle connessioni storiche*





*Estratto della periodizzazione dell'edificato del centro storico*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.7 presentano differenti conformazioni: da un lato, i poli rappresentati dagli antichi monasteri e conventi sono caratterizzati da ampi spazi verdi, sempre racchiusi da mura di confine, con giardini e corti interne; dall'altro, i poli novecenteschi presentano ampi spazi pubblici ma per lo più impermeabili e con funzione di piazza.

La definizione delle tipologie di suolo portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo ha riconosciuto, infatti, questa diversità: per i primi, tipologia a prato e/o orto, semiarborato e arborato; per i secondi, tipologia in prevalenza impermeabili.

La presenza dei giardini e degli spazi verdi, rintracciabile appunto nei primi casi esemplificati, rappresenta, inoltre, un elemento di continuità importante all'interno della città, essendo rimasta visibile dal XIV-XV secolo in poi la fascia tra la cerchia antica e quella moderna caratterizzata dalla presenza di ampi spazi verdi, curati e non saturati nel tempo, di proprietà religiosa.



*Piazza Sant'Agostino*



*Piazza San Domenico*



*Corso Savonarola*



*Piazza Cardinale Niccolò*



*Via Dolce de' Mazzamuti*



*Via Santa Caterina*





*Piazza del Collegio*



*Via Giuseppe Silvestri*



*Piazza San Jacopo*



*Piazza San Francesco*



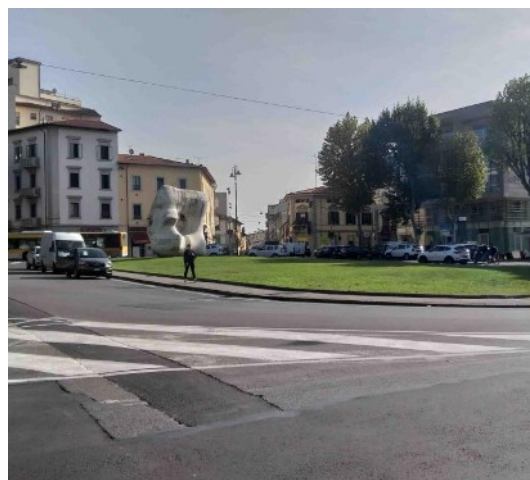
*Piazza Sant'Antonino*



*Piazza delle Carceri*



*Viale Piave*



*Piazza San Marco*



*Via San Silvestro*



*Piazza Mercatale*



*Piazza del Duomo*



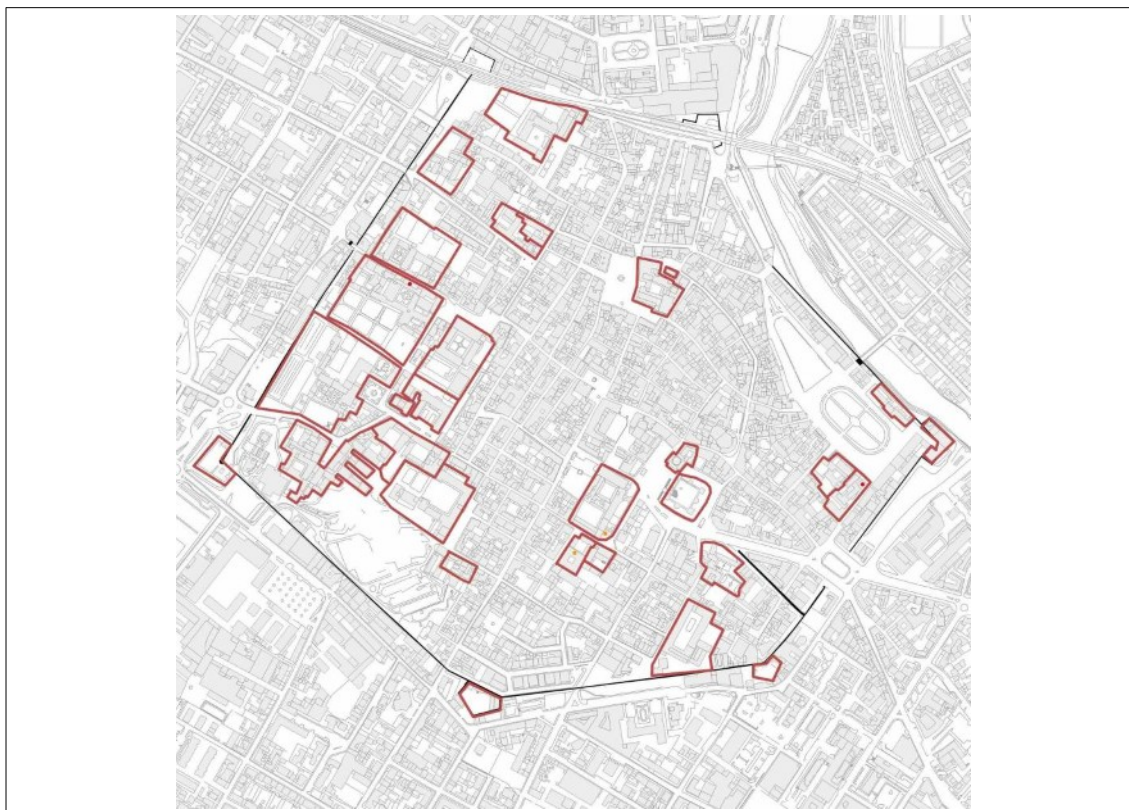
*Piazzetta Lippi*



### 3) Funzioni e utilizzo attuale



*Analisi delle funzioni primarie e secondarie insediate*

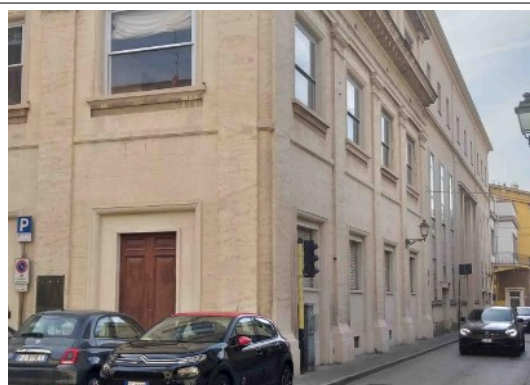


*Individuazione dei fondi dismessi*

I tessuti costituenti il morfotipo TCS.7 ospitano funzioni legate al rapporto con i cittadini, all'educazione e alla socialità (culto, servizi, scuola dell'obbligo, direzionale). La compresenza tra funzioni primarie e funzioni secondarie non è molto diffusa e si limita comunque alle stesse tipologie di funzioni individuate come funzioni primarie. La definizione delle unità con funzioni dismesse portata avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo, inoltre, mette in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato, in questo caso molto esiguo, riguardante, in particolare, le funzioni direzionali.



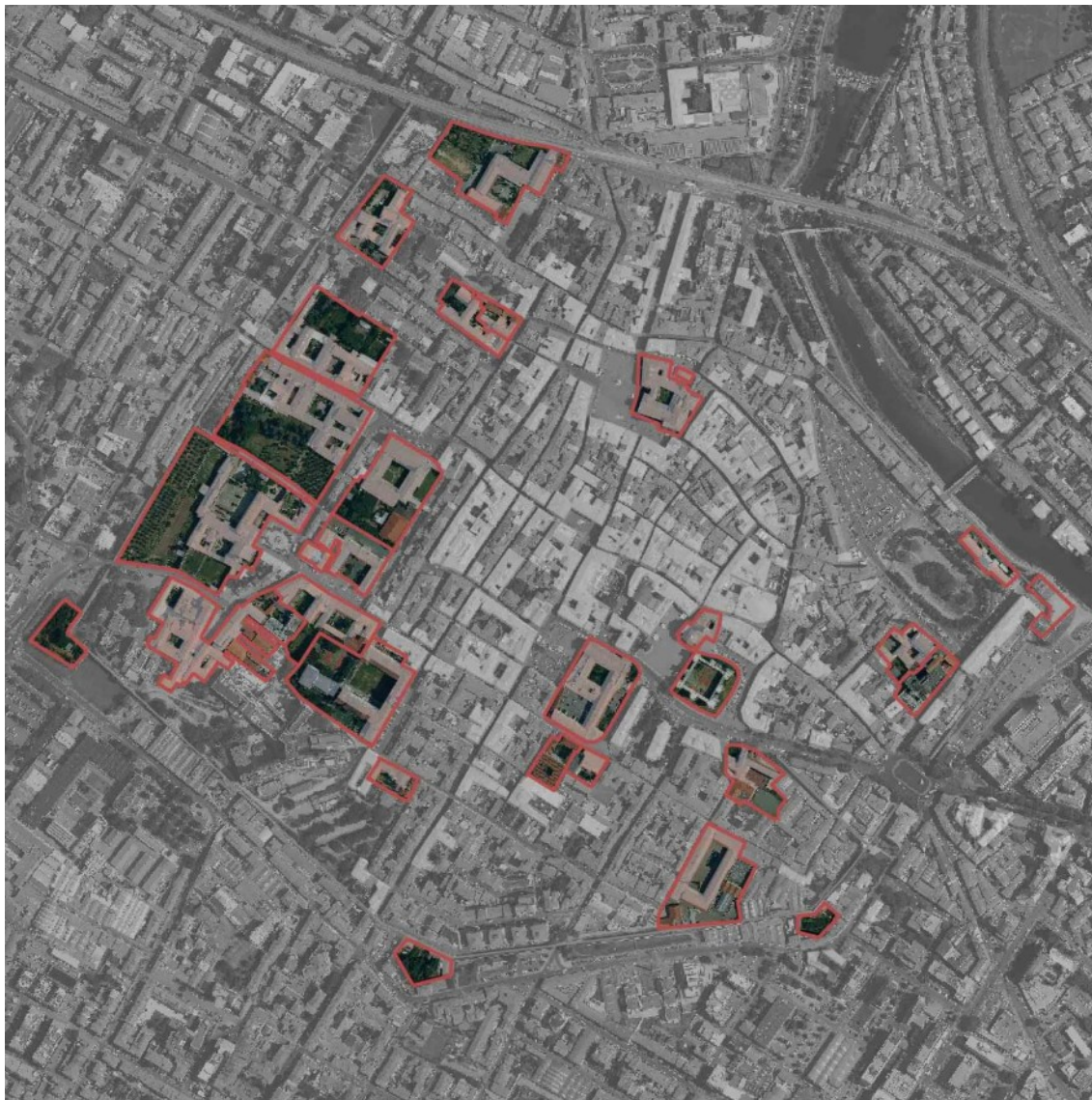
*Edificio su via San Vincenzo*



*Edificio su via Migliorati*



#### 4) Architettura e beni di interesse storico-testimoniale



*Individuazione degli edifici con valore storico-testimoniale presenti nel PO (E1 e E2)*

##### Elenco beni interesse storico-testimoniale – TCS.7

- |   |  |
|---|--|
| 1. Convento di Sant'Agostino e Oratorio di San Michele (3_4)            | 6. Cattedrale di Santo Stefano (3_41)                        |
| 2. Chiesa di San Fabiano e seminario (3_25)                             | 7. Mercatino coperto (3_42)                                  |
| 3. Plesso scolastico Filzi-Mazzei (3_26)                                | 8. Palazzo degli uffici finanziari (3_59)                    |
| 4. Oratorio di San Michele e chiesa della Misericordia (3_27)           | 9. Bastione delle Forche (3_60)                              |
| 5. Palazzo Vescovile - Complesso architettonico di Santo Stefano (3_40) | 10. Chiesa e monastero di San Clemente (3_67)                |
|   | 11. Ex monastero di San Clemente, oggi "Guido Monaco" (3_68) |
|   | 12. Chiesa e chiostro di San Bartolomeo (3_132)              |

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>13. Monastero di San Vincenzo e basilica di Santa Caterina de' Ricci (3_139)</li> <li>14. Chiesa e palazzo del conservatorio di San Niccolò (3_141)</li> <li>15. Palestra Etruria (1_142)</li> <li>16. Chiesa e convento di San Domenico (1_143)</li> <li>17. Oratorio di San Sebastiano (1_144)</li> <li>18. Lavatoi pubblici di Prato Centro (1_149)</li> <li>19. Bagni pubblici (1_151)</li> <li>20. Plesso scolastico Cesare Guasti (3_152)</li> <li>21. Chiesa di San Francesco e suoi annessi (3_195)</li> <li>22. Chiesa e canonica di Santa Maria delle Carceri (3_196)</li> <li>23. Castello dell'Imperatore (3_198)</li> <li>24. Chiesa e oratorio di Sant'Anna (3_208)</li> <li>25. Bastione di San Giusto (3_212)</li> <li>26. Palazzo dello Spedale della Misericordia (3_213)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>27. Palazzo dello Spedale della Misericordia (3_214)</li> <li>28. Ex conservatorio e teatro di Santa Caterina (3_215)</li> <li>29. Unità immobiliare (3_216)</li> <li>30. Edificio in via Santa Caterina (3_217)</li> <li>31. Palazzo del collegio nazionale Cicognini e Oratorio della compagnia del Pellegrino (3_219-220)</li> <li>32. Palazzo Muzzarelli Verzoni già Benassai (3_226)</li> <li>33. Oratorio di Sant'Orsola (3_227)</li> <li>34. Bastione mediceo di Santa Trinita (3_238)</li> <li>35.</li> <li>36. Palazzo della Pubblica Assistenza (3_239)</li> <li>37. Ex opificio Campolmi (3_241)</li> <li>38. Bastione di Santa Chiara (3_244)</li> </ul> |
|---|---|





VALORI / OPPORTUNITA'	CRITICITA'
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo di lunga durata con aggregazione caratteristica dell'espansione dal XIV-XV secolo in poi	<p>Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili</p> <p>Scarso dialogo con lo spazio pubblico per la variazione di alcune funzione insediate</p>
Presenza di una viabilità secondaria per dimensione e frequentazione utile per la conoscenza percettiva dei poli in oggetto	Presenza di viabilità, scorci e spazi di sosta poco conosciuti e non definiti nelle loro potenzialità
Presenza di una viabilità di matrice storica di minor utilizzo perché alternativa alle principali vie commerciali e dei servizi pubblici	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e/o alla maggiore presenza di locali dismessi con il conseguente maggior sviluppo di fenomeni di degrado
Presenza di importanti spazi interni ai tessuti in oggetto, storicamente definiti e finora mantenuti dalla funzione - spesso religiosa - di questi ambienti	Difficoltà di manutenzione di complessi di grande rilievo e importante storico-testimoniale, artistica e architettonica
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, cornici, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire lo stretto rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico su cui lo stesso si affaccia	
Presenza di edifici di elevato valore storico-testimoniale e artistico inglobati nel tessuto	
Presenza di elementi decorativi lineari, di scansioni dei prospetti e di caratteri tipologici dell'architettura moderna	Perdita di elementi considerati moderni e quindi modificabili