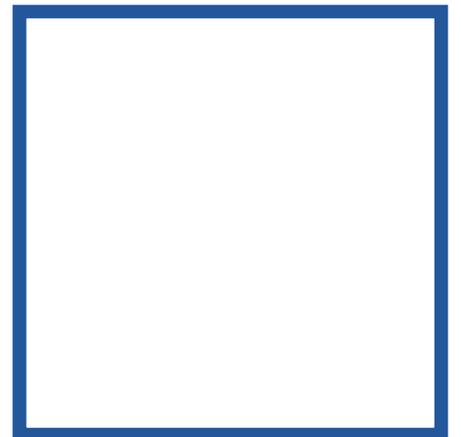
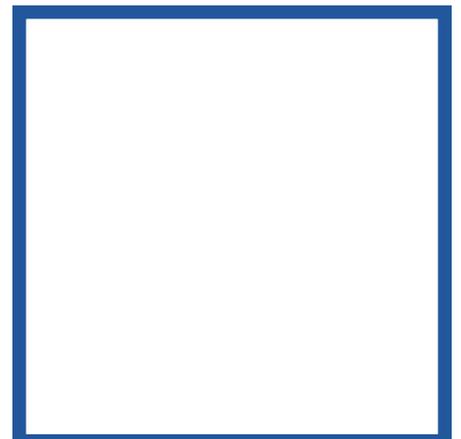
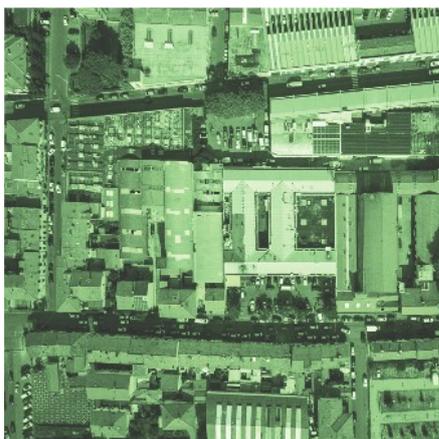




## Piano Strutturale 2024

Elaborato conoscitivo per la  
definizione della struttura insediativa  
Tessuto residenziale e Misto



**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 Scocciati

**Forestazione urbana**

Antonella Perretta, Paolo Bellocchi - 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 Tullelli

**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 generale**

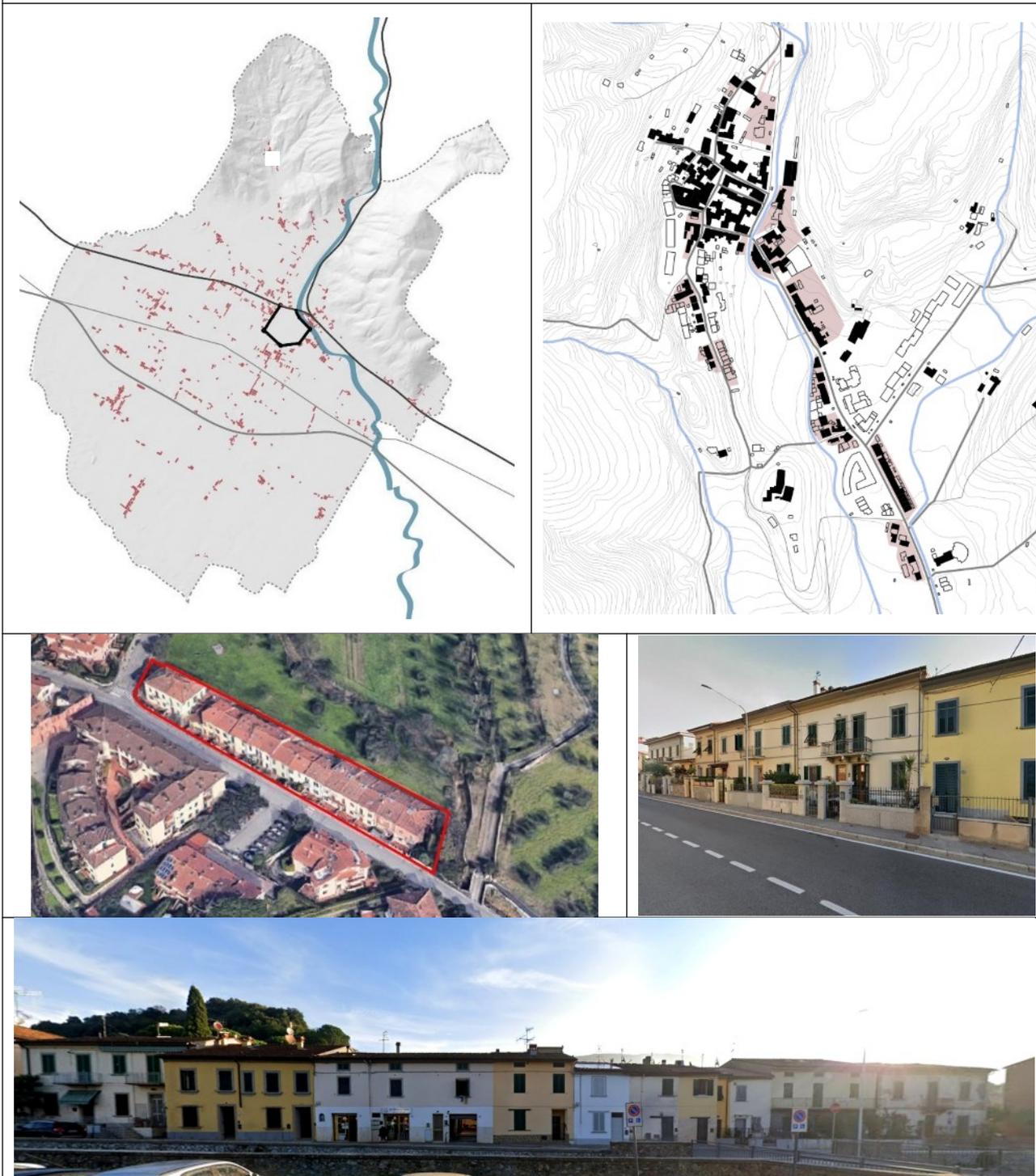
Introduzione.....	1
Ambito e finalità della schedatura.....	1
I morfotipi residenziali.....	3
Tessuto storico o storicizzato di formazione lineare.....	3
Tessuto storico residenziale.....	21
Tessuto lineare contemporaneo.....	35
I morfotipi misti.....	62
Tessuti Storici Misti.....	68
Tessuto misto contemporaneo.....	74



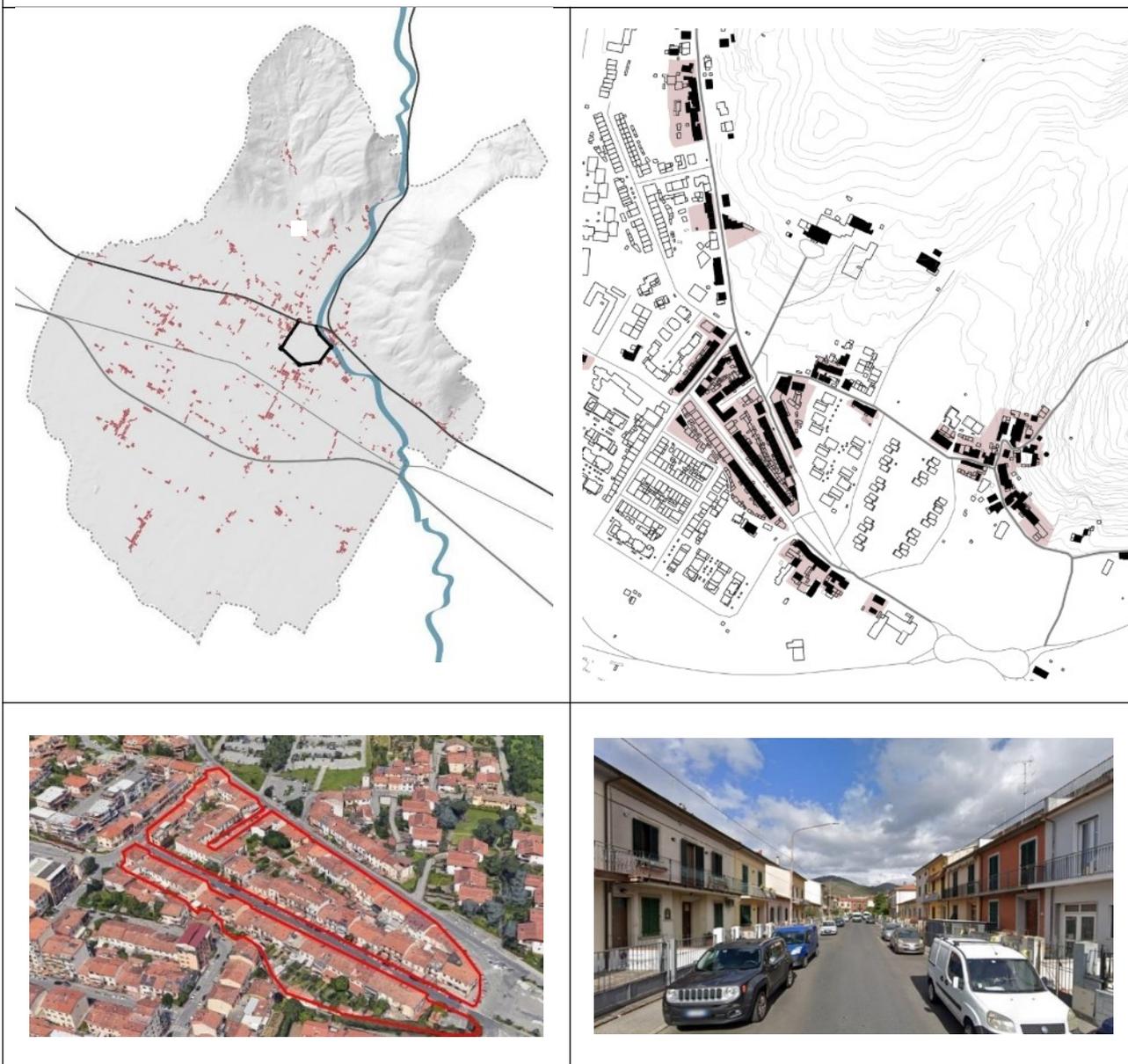




**Via di Cantagallo – Figline** Il tessuto esaminato nella frazione di Figline, lungo via di Cantagallo, presenta funzione prettamente residenziale e conserva i caratteri originari dell’edificato, il cui filo è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il piccolo resede pavimentato. La tipologia edilizia è quella della schiera a due piani e copertura a doppia falda e, soprattutto nella porzione settentrionale del tessuto, sono ancora presenti le persiane tradizionali in facciata e le cornici alle finestre. Poco alterata anche la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



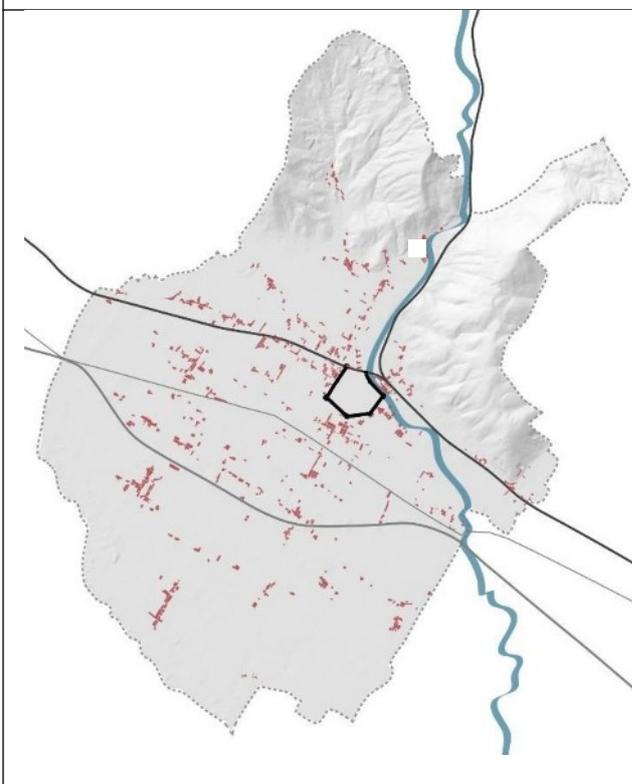
**Via Agostino Bruno – Le Lastre** Il tessuto esaminato nella frazione delle Lastre, lungo via Agostino Bruno, presenta una tipologia edilizia a schiera a uno, due e tre piani e copertura a doppia falda: la funzione è prettamente residenziale e il filo dell'edificato è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il piccolo resede di norma pavimentato e solo in sporadici casi inerbito. Prevale la presenza delle persiane tradizionali in facciata e le cornici alle finestre, talvolta sostituite con tapparelle avvolgibili. Poco alterata anche la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



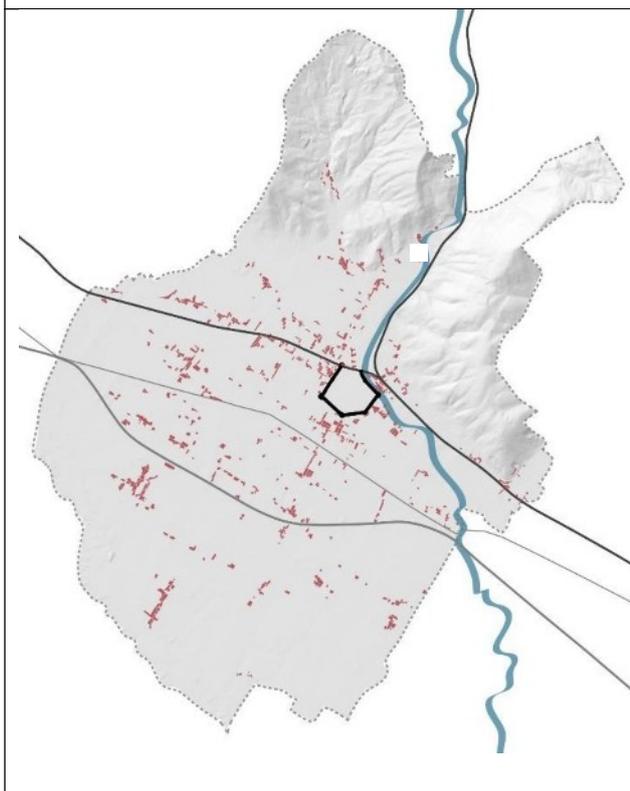
**Via della Cooperazione – Santa Lucia** Il tessuto esaminato nella frazione di Santa Lucia, lungo via della Cooperazione, presenta una tipologia edilizia a schiera della stessa altezza, ovvero a due piani e copertura a doppia falda: la funzione è prettamente residenziale e il filo dell'edificato è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il resede, pavimentato o inerbito, e talvolta un piccolo volume garage con accesso diretto dalla pubblica via.

Nell'ultimo decennio sono stati fatti interventi che hanno modificato i prospetti, portandoli alle loro iniziali proporzioni e aggetti: sono stati infatti eliminati molti degli infissi in alluminio che erano stati messi in aggiunta agli originari.

Poco alterata anche la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



**Via Guado a Santa Lucia – Santa Lucia** Il tessuto esaminato nella frazione di Santa Lucia, lungo via Guado, presenta una tipologia edilizia di case in linea a filo strada, di due piani e copertura a doppia falda: la funzione è prettamente residenziale. L'intervento pubblico della nuova area a parcheggio ha modificato il rapporto originario che questo tessuto aveva con il fiume, su cui affacciava direttamente. Poco alterata invece la tipologia e i materiali delle finiture dei prospetti.



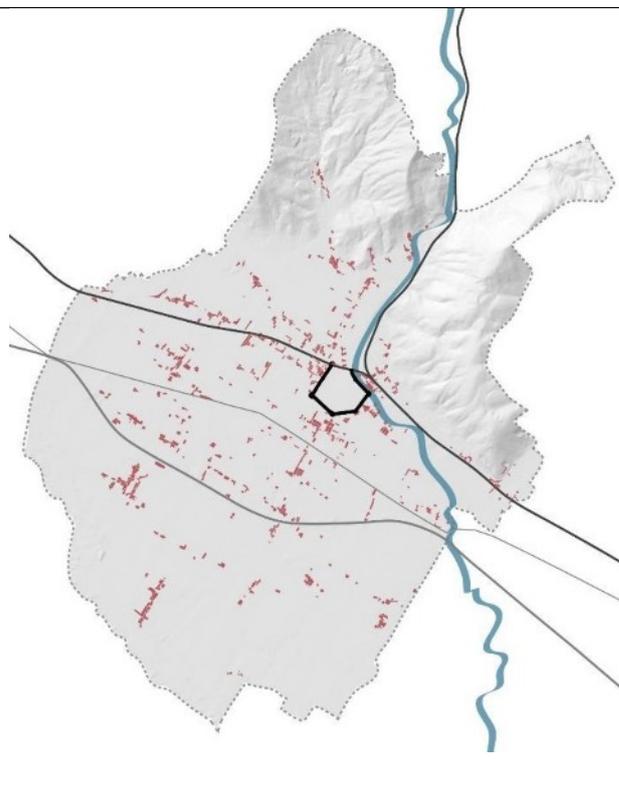
**Via Bologna – via Maiani** Il tessuto esaminato si affaccia da un lato su via Bologna e dal lato opposto su via don Leonello Maiani: presenta funzione prettamente residenziale e conserva sostanzialmente i caratteri originari dell’edificato, il cui filo è un poco arretrato rispetto alla viabilità in via Maiani - per ospitare il piccolo resede pavimentato - mentre è più arretrato dal lato di via Bologna - tanto da ospitare la lunghezza dell’autovettura. La tipologia edilizia è quella della schiera a due piani e copertura a doppia falda: pochi gli interventi che ne hanno alterato le finiture e le cromie originarie, come anche i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



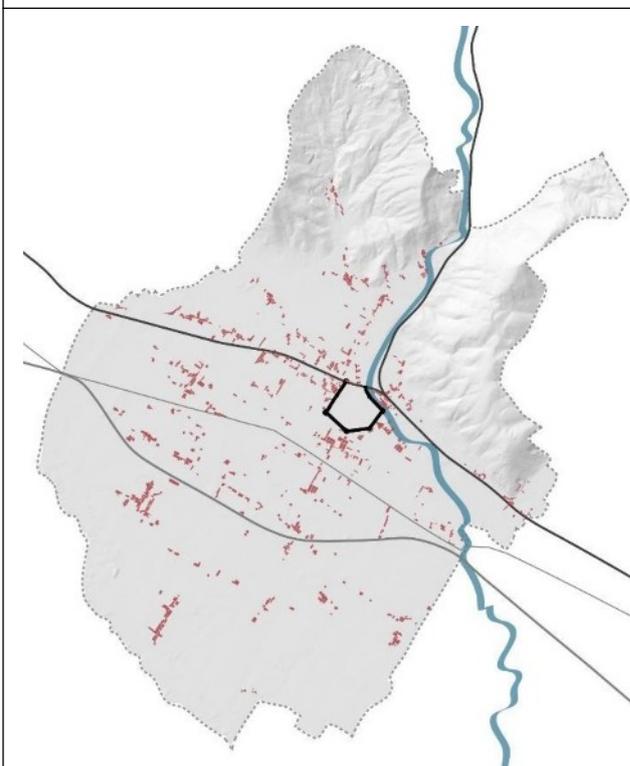
**Piazza Giovanni Ciardi** – Il tessuto esaminato è quello che si affaccia su piazza Ciardi, a nord ovest del centro storico: il tessuto costituisce l'intero isolato e si presenta compatto e di altezza elevata. La funzione è residenziale ai piani superiori mentre il piano terra prospiciente la piazza e lungo via Porta al Serraglio presenta attività commerciali al dettaglio.

La tipologia edilizia è quella del palazzo storico toscano, con persiane di colore verde e intonaco nelle cromie del giallo e sostanzialmente invariate le caratteristiche architettoniche.

La corte interna all'isolato è ad oggi saturata di volumi accessori e di servizio e in larga parte impermeabile.



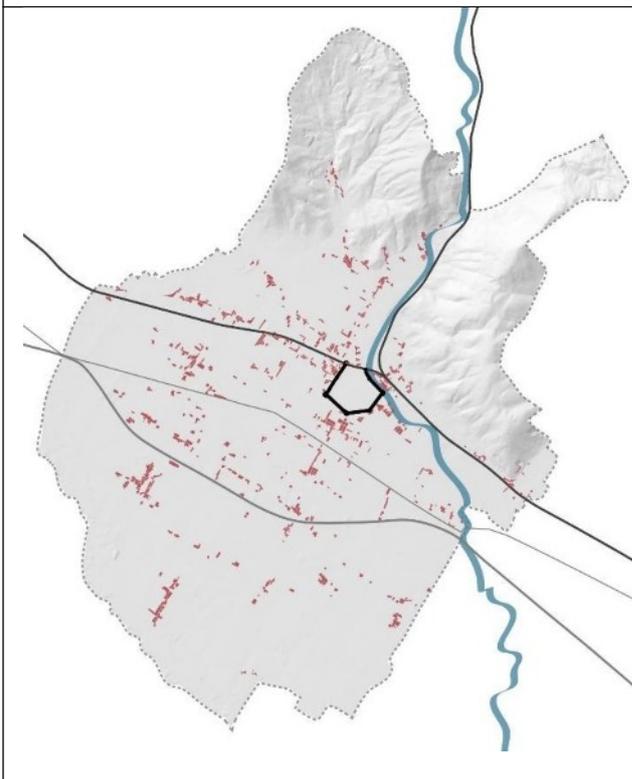
**Via Bruno Buozzi e via Matteotti** – Il tessuto esaminato è quello che si affaccia sul lato settentrionale su via Bruno Buozzi, mentre su via Matteotti sul lato meridionale, parallelo al Bisenzio. A differenza dei tessuti finora esaminati, questo isolato presenta un’ampia area pertinenziale interna, principalmente a verde, e gli edifici presentano altezze differenti tra loro. La funzione è prettamente residenziale con la presenza di alcuni uffici e/o ambulatori privati. La tipologia edilizia prevalente è quella della schiera storica toscana, con persiane e cornici alle finestre e modanature rinascimentali; spesso è presente un piccolo terrazzo su mensole che sovrastano il portone di ingresso. Lungo via Matteotti il fronte edilizio è arretrato per ospitare il piccolo resede di ingresso mentre il fronte lungo via Buozzi è a filo marciapiede lungostrada: entrambi i prospetti sulle due strade non hanno subito alterazioni rispetto ai loro caratteri formali originari.



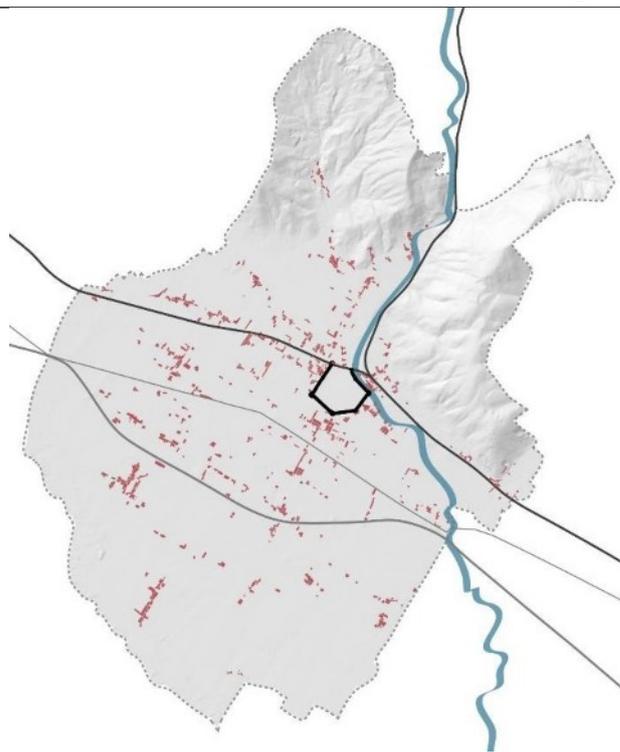
**Via Marco Roncioni - via della Previdenza - via Compagnetto da Prato** – I due isolati compresi tra queste tre strade rappresentano il tipico esempio di tessuto lineare storico caratterizzato da una tipologia di case a schiera a due/tre piani con copertura a doppia falda e finiture tipiche toscane: un grande spazio pertinenziale interno all’isolato frazionato per le singole unità immobiliari, con suolo permeabile e abbastanza ricco di presenze arboree. Tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno mantenuto inalterati i propri caratteri formali originali.



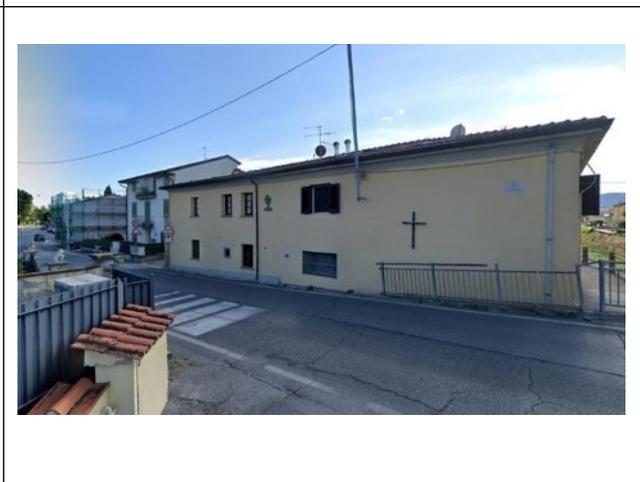
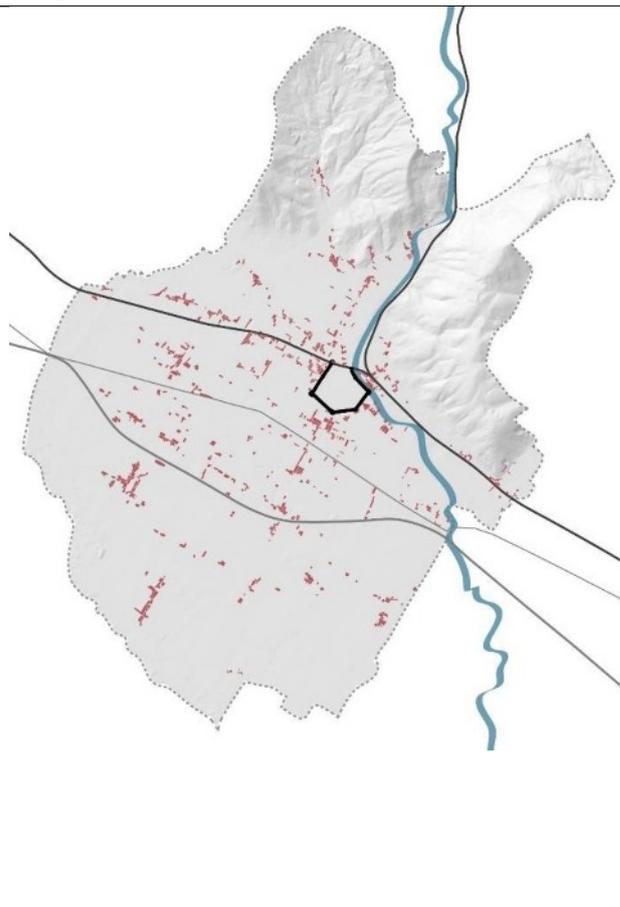
**Via Giuseppe Valentini – via Marsala** - Il tessuto esaminato è quello che si affaccia sul lato occidentale su via Marsala, mentre su via Valentini sul lato orientale: la funzione è prettamente residenziale e la tipologia edilizia prevalente è quella della schiera storica di due piani più il piano sottotetto. Il fronte edilizio è arretrato per ospitare il piccolo resede di ingresso che a volte è pavimentato ed altre risulta invece permeabile; prevale la presenza delle persiane tradizionali in facciata di diverse cromie, talvolta sostituite con tapparelle avvolgibili. Poco alterata la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



**Via del Fondaccio - Galciana** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Galciana, interamente residenziale: non si presenta come un tessuto compatto e la tipologia edilizia presente è mista, come anche l'altezza che varia da uno a tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è arretrato per ospitare il piccolo resede di ingresso spesso pavimentato e varia è anche la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



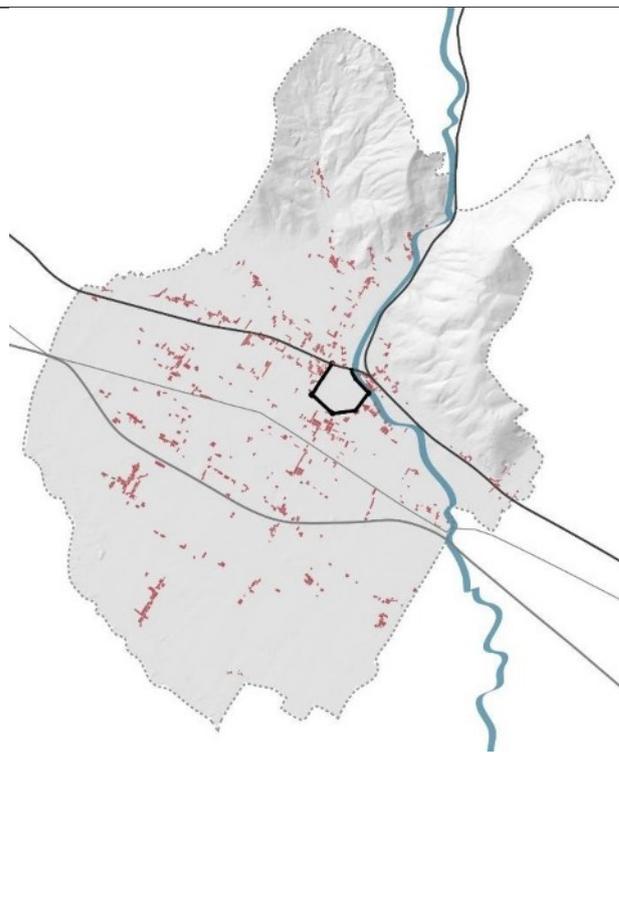
**Via di Casale - Casale** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Casale ed è molto differente rispetto ai tessuti lineari finora esaminati: gli edifici in linea qui presenti infatti hanno una tipologia edilizia mista, con altezza che varia da due a tre piani fuori terra e con volumi secondari adibiti a garage con accesso diretto da pubblica via. Non c'è un ordine o una regola dei rapporti tra i pieni e i vuoti ma gli edifici hanno mantenuto i propri caratteri originari e identitari del luogo.



**Via Ventisette Aprile - Iolo** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Iolo, principalmente residenziale con qualche episodio commerciale a piano terra: il tessuto compatto ha la caratteristica tipologia della casa a schiera, con un'altezza che varia da due a tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno mantenuto inalterati i propri caratteri formali originali.

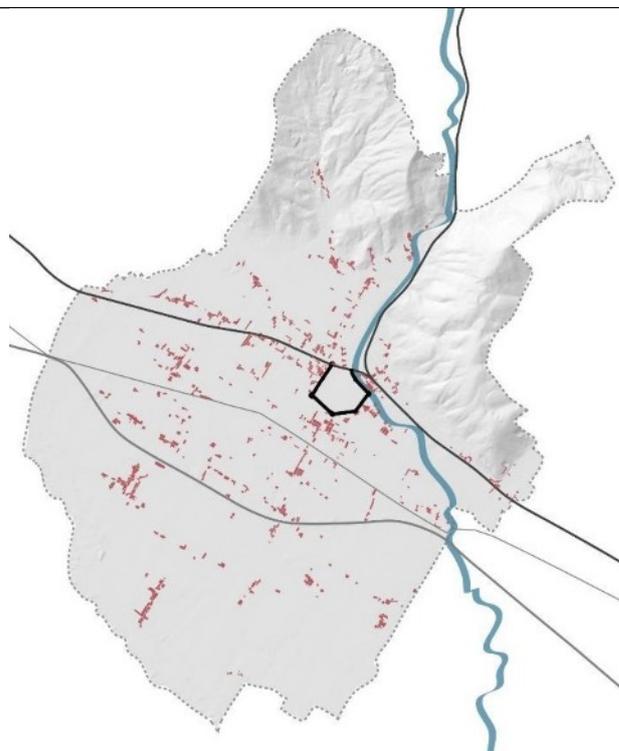


**Via Traversa Cellerese – La Querce** Il tessuto esaminato si trova nella frazione della Querce lungo via traversa Cellerese: la funzione è prettamente residenziale e la tipologia edilizia è mista, con altezza variabile tra due e tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è arretrato rispetto al filo della strada ed ospita un resede piuttosto ampio, a volte pavimentato o, più di rado, permeabile.



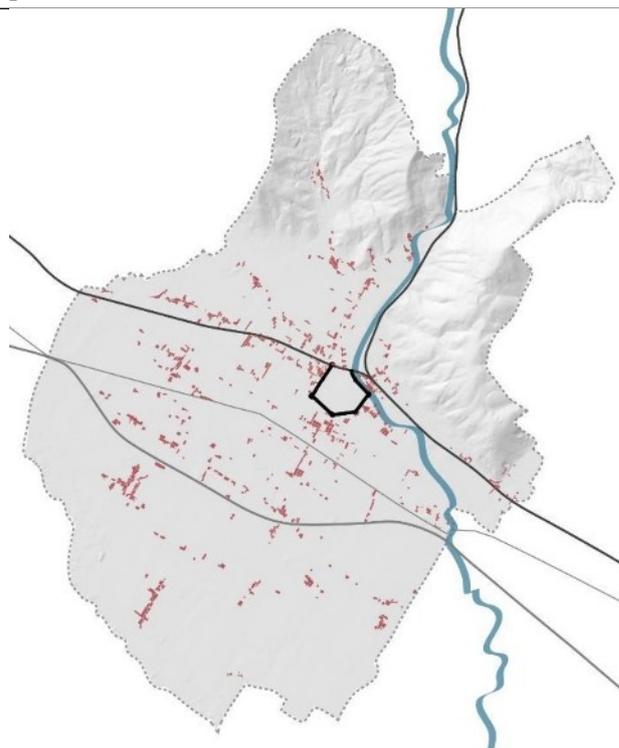
**Via delle Fonti – Mezzana** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Mezzana lungo via delle Fonti: la funzione è prettamente residenziale e conserva i caratteri originari dell'edificato, il cui filo è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il piccolo resede di ingresso spesso pavimentato.

La tipologia edilizia è quella della schiera a due piani e copertura a doppia falda: poco alterata anche la tipologia e i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.

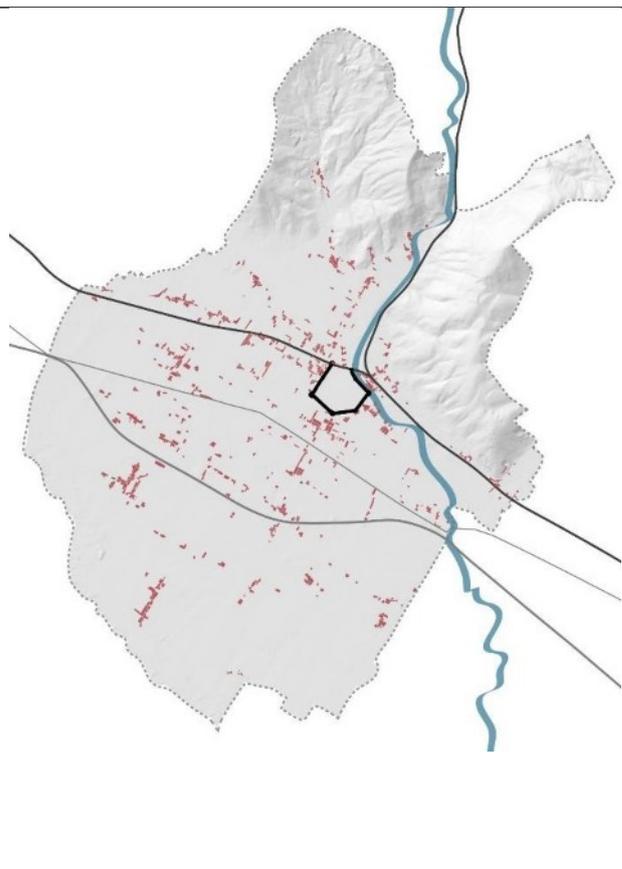


**Via dell'alloro – Paperino** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Paperino lungo via dell'alloro: la funzione è prevalentemente residenziale e tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno mantenuto inalterati i propri caratteri formali originali.

La tipologia edilizia è quella della schiera a due piani e copertura a doppia falda: l'isolato prende in considerazione anche una ex colonica, in seconda linea, frazionata una quindicina di anni fa. Le aree pertinenziali, che affacciano sul retro, hanno una buona percentuale di superficie permeabile.



**Via Giulio Braga - Tavola** Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Tavola lungo via Giulio Braga: la funzione è prettamente residenziale e tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno tipologia edilizia mista di due/ tre piani e copertura a doppia falda. Le aree pertinenziali, che affacciano sul retro, presentano molta superficie permeabile e arborata.

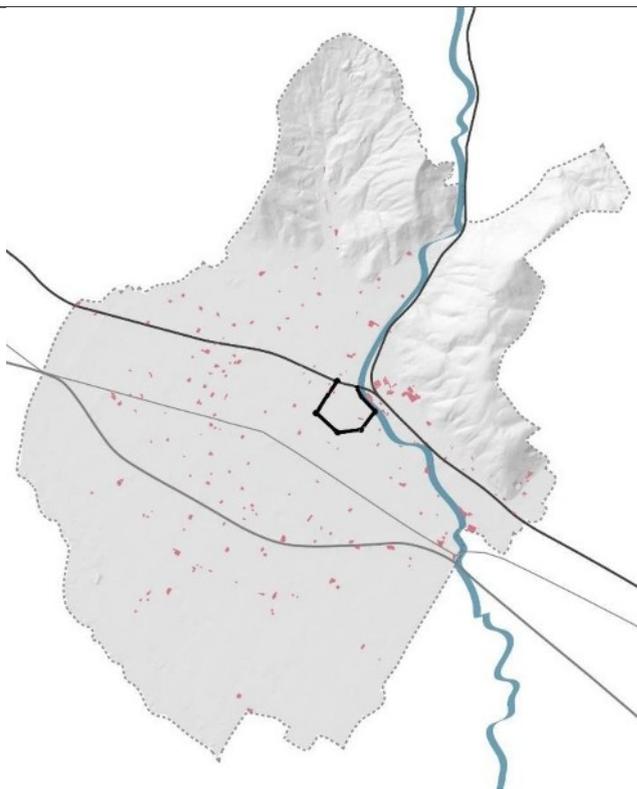




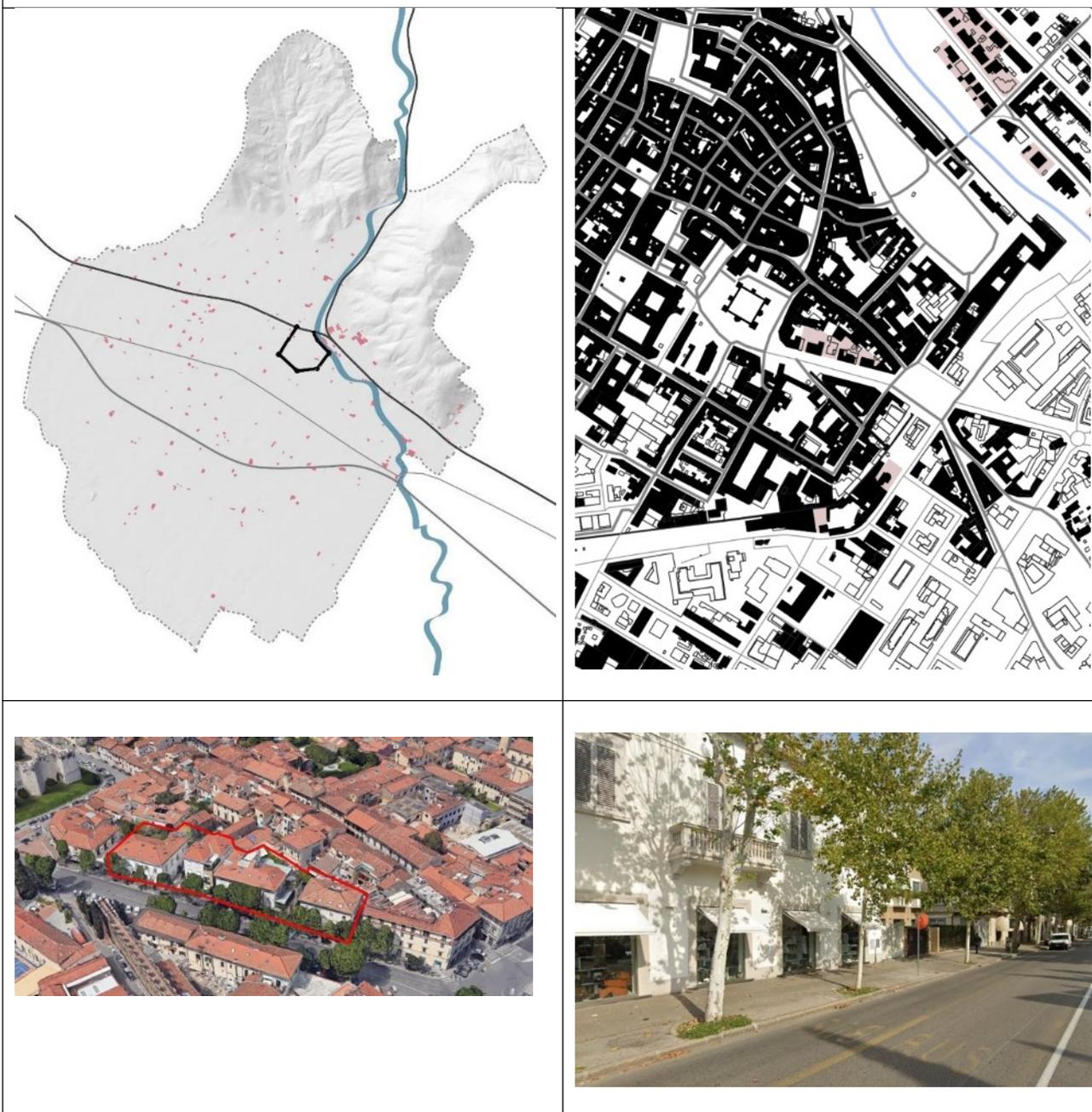


Esempi di tessuto lineare presenti sul territorio comunale

**Via Giovanni Amendola** Il tessuto esaminato si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, attraversato il Bisenzio percorrendo il ponte al Mercatale: sono principalmente singoli villini esclusivamente residenziali, con un'altezza che varia da due a tre piani fuori terra, dai caratteri architettonici di pregio quali modanature in facciata, ben mantenuti e tipologicamente inalterati. Gli spazi pertinenziali sono principalmente permeabili con una presenza consistente di essenze arboree.



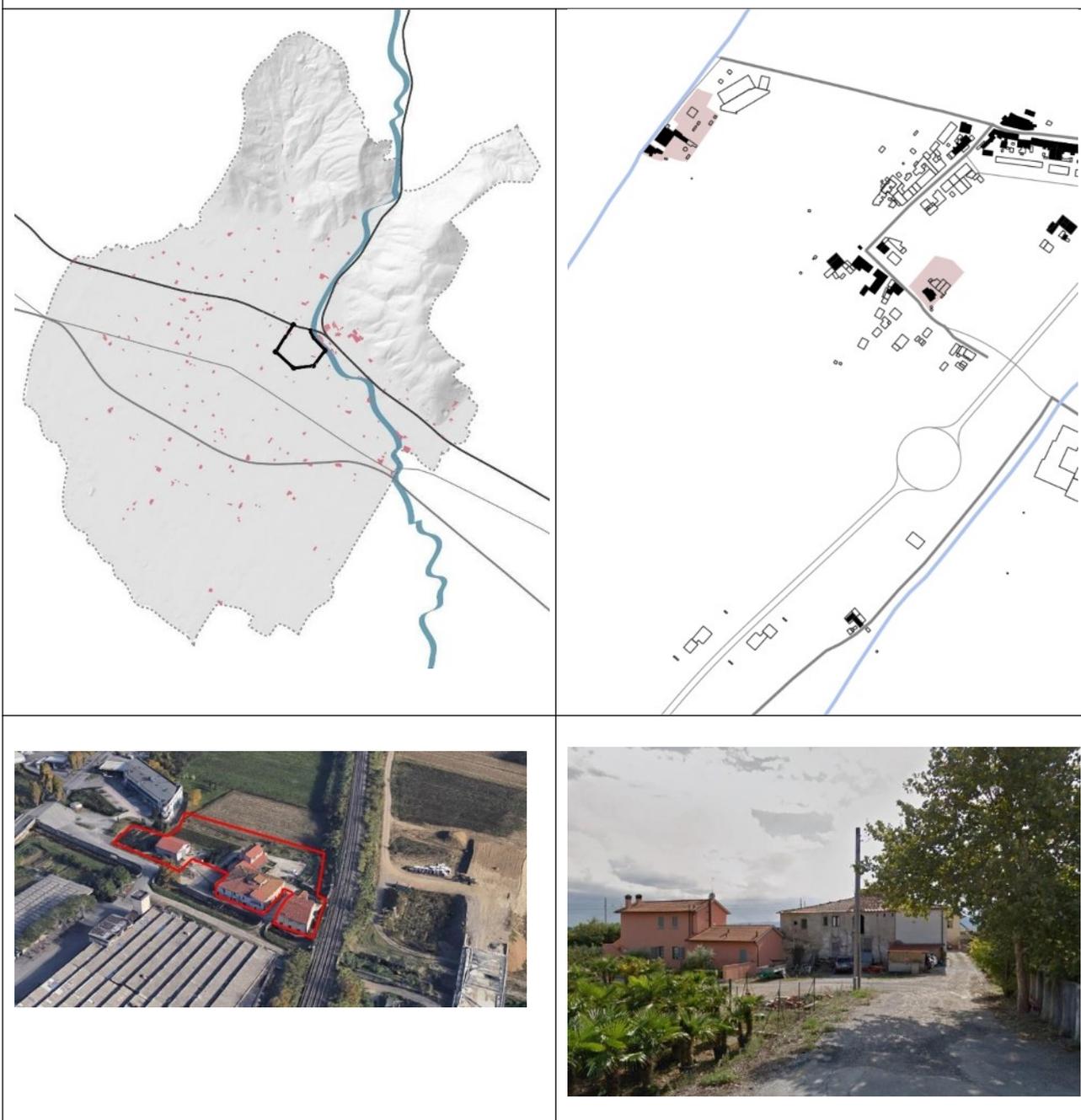
**Viale Piave – Centro storico** Il tessuto esaminato si trova all'interno del centro storico, lungo viale Piave che collega piazza San Marco con il Castello dell'Imperatore: sono villini/piccoli condomini con funzione residenziale ai piani superiori e commerciale al piano terra, con un'altezza che varia da due a tre piani fuori terra. Tutti hanno caratteri architettonici di pregio quali modanature in facciata, ben mantenuti e tipologicamente inalterati, ad eccezione di uno che ha subito – nell'ultimo quinquennio – un restyling pur lasciando inalterate le proporzioni e i rapporti tra i pieni e i vuoti. Gli spazi pertinenziali sono sui retri e sono principalmente permeabili.



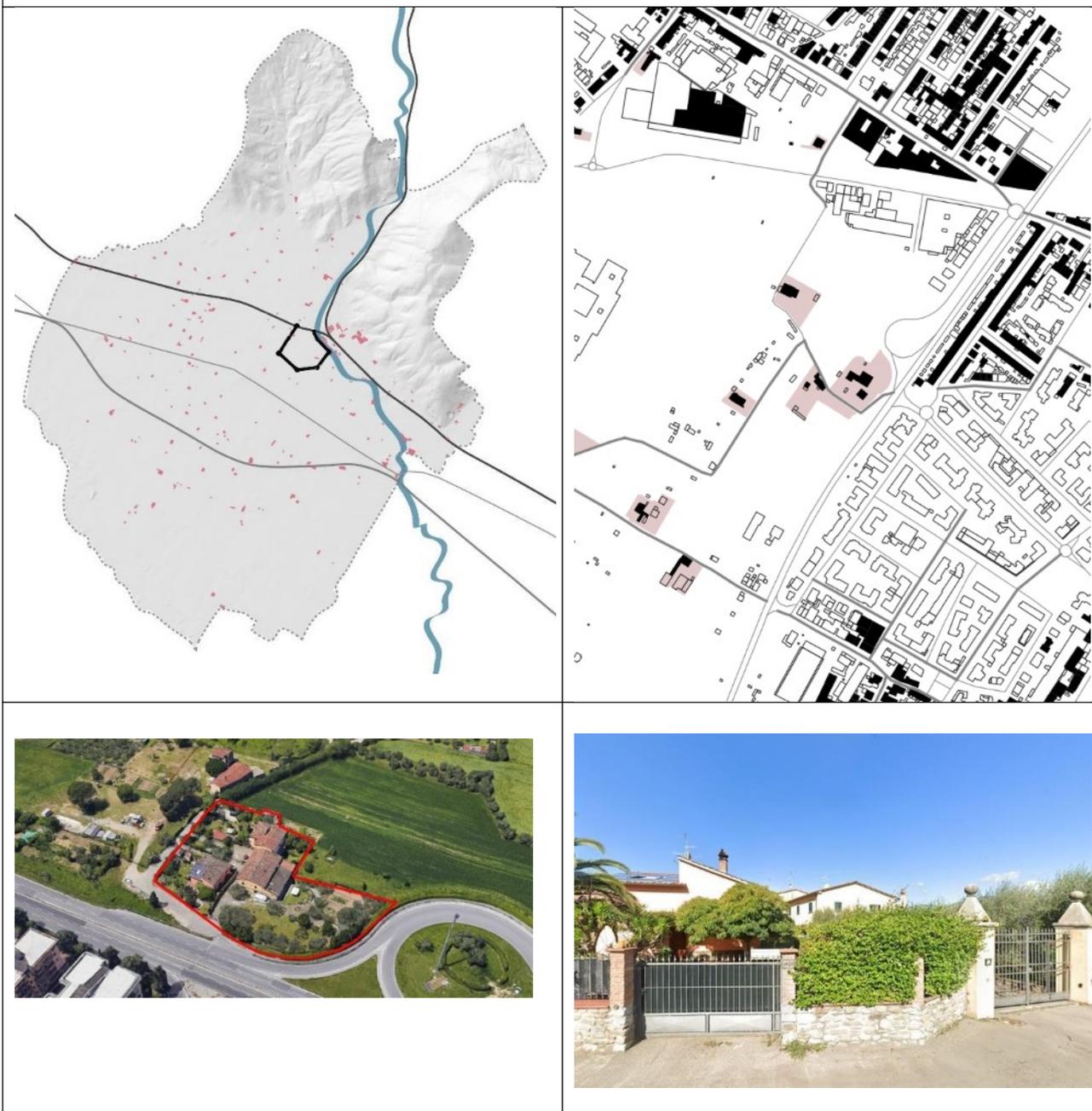
**Via Banco Tanini – La Querce** Il tessuto esaminato si trova nella frazione della Querce, lungo una traversa di via Mugellese, la strada che porta verso Travalle. Si tratta di un edificio storico di matrice rurale successivamente frazionato in più unità abitative e quindi con una funzione esclusivamente residenziale. Gli spazi pertinenziali sono stati a loro volta frazionati perché suddivisi e assegnati alle singole unità; sono principalmente permeabili con una superficie erbosa e le recinzioni sono rappresentate da siepi.



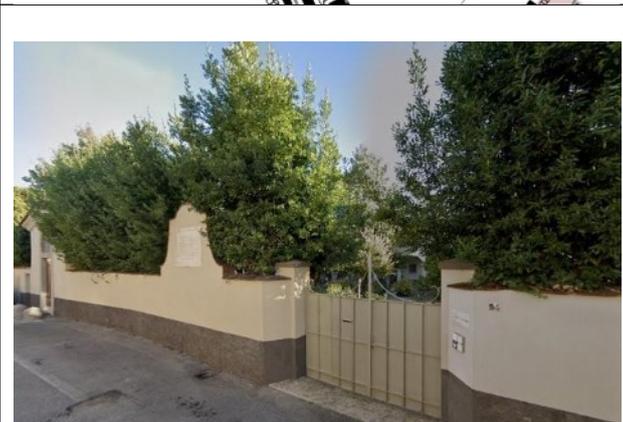
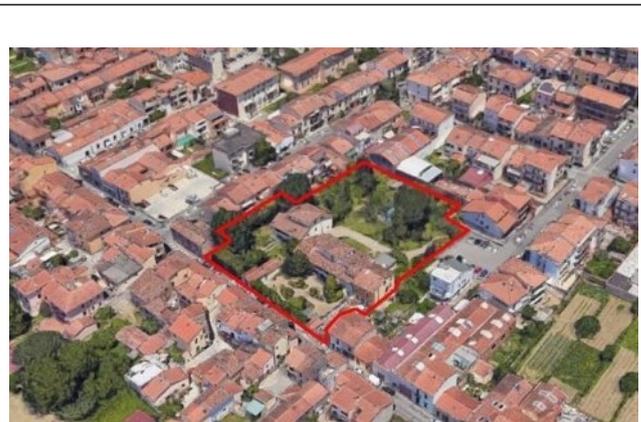
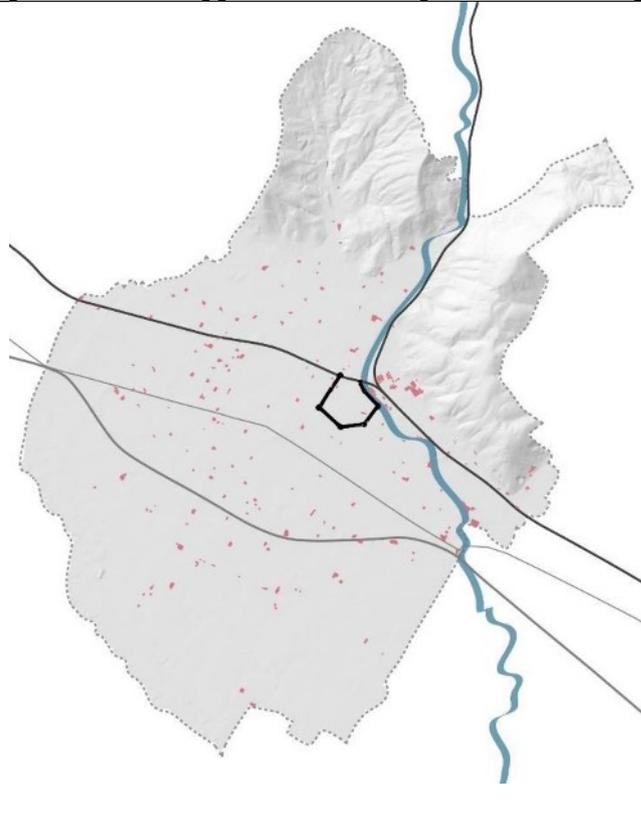
**Via del Medancione - Confine ovest** Il tessuto esaminato si trova al margine ovest del territorio comunale, lungo via del Medancione a ridosso della linea ferroviaria: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana, con intonaci, persiane lignee e copertura in laterizio. Gli spazi pertinenziali sono ampi e permeabili e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale.



**Via Giuseppe Becherini – Galciana** Il tessuto esaminato si trova sul lato occidentale del viale Nam-Dinh all'altezza di Galciana: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana, con intonaci, persiane lignee e copertura in laterizio. Gli spazi pertinenziali sono stati frazionati come conseguenza di un frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari. Sono comunque ampi e permeabili e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale.



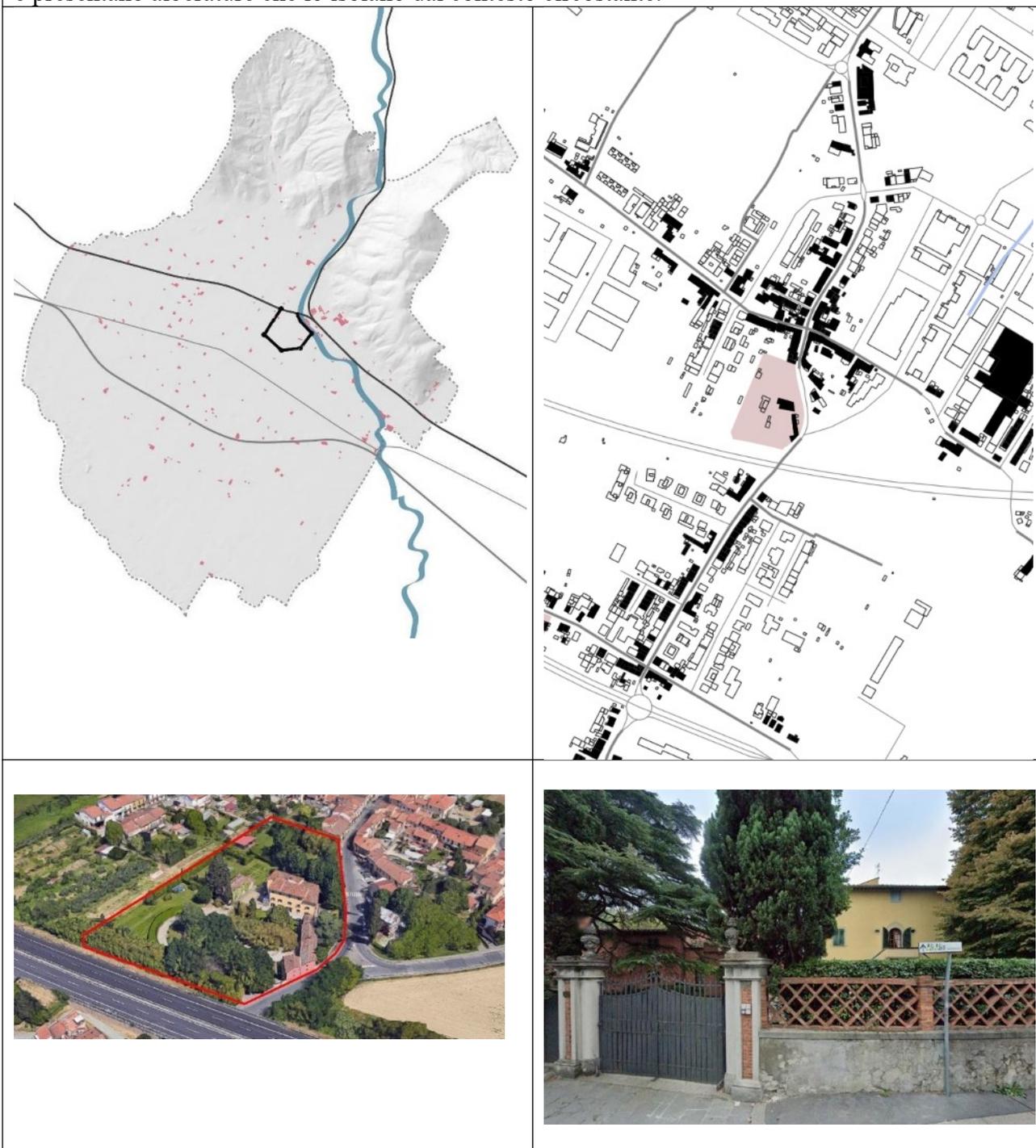
**Via Matteo degli Organi – Galciana** Il tessuto esaminato si trova al margine ovest del territorio comunale, in via del Matteo degli Organi in un isolato caratterizzato sia da schiere storiche lineari che d un tessuto misto di più recente realizzazione. Gli spazi pertinenziali sono ampi e permeabili e rappresentano un “polmone verde” per l’intero isolato.



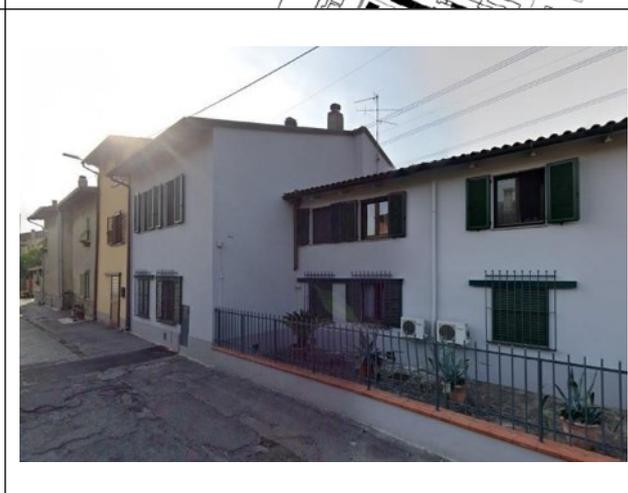
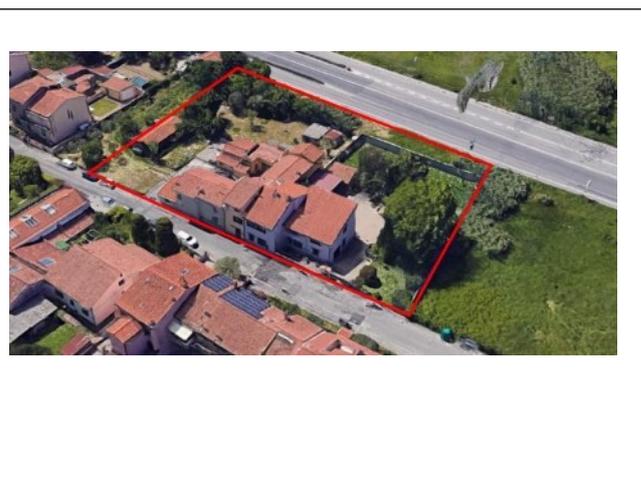
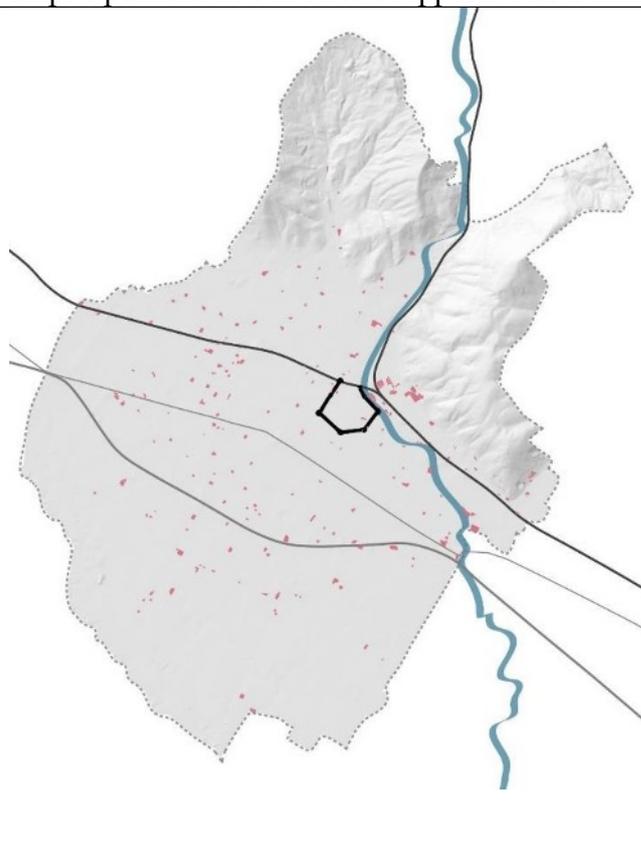
**Via Campostino di Mezzana – Mezzana** Il tessuto esaminato si trova a Mezzana in un'area racchiusa tra il tracciato autostradale, un'area produttiva molto compatta con capannoni disposti in modo seriale e il Macrolotto 2. La maggior parte degli edifici presenti nel lotto sono emergenze architettoniche già riconosciute dal vigente PO per i loro caratteri di pregio. Esiste sia un rapporto diretto con la strada su cui insistono che una relazione con gli spazi pertinenziali, vaste aree verdi e alberate, che creano un filtro con la vicinissima autostrada Firenze-Mare.



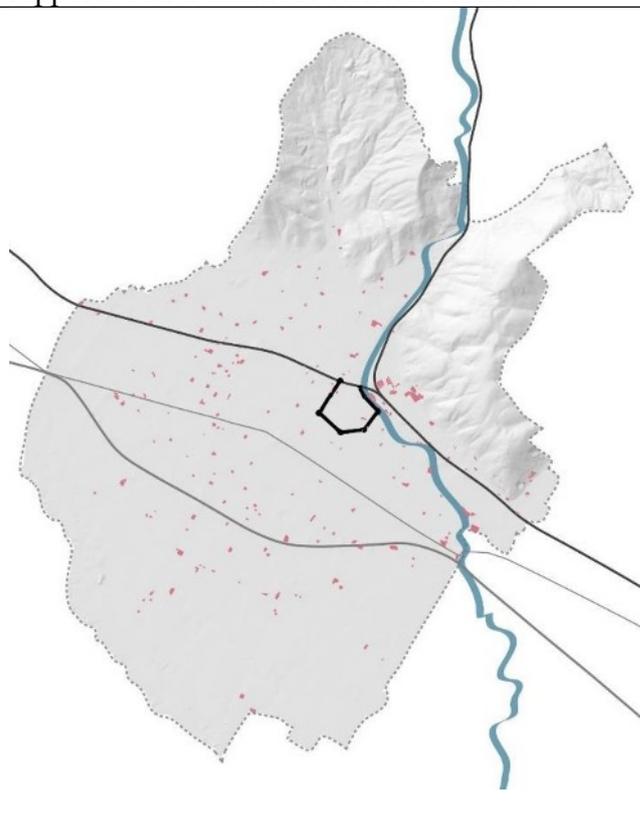
**Via Roma – Cafaggio** Il tessuto esaminato si trova a Cafaggio in un'area lungo via Roma e confinante con il tracciato autostradale. Tutti gli edifici presenti nel lotto sono già riconosciute dal vigente PO per i loro caratteri di pregio e gli ampi spazi pertinenziali sono tutti mantenuti a verde e presentano alberature che lo isolano dal contesto circostante.



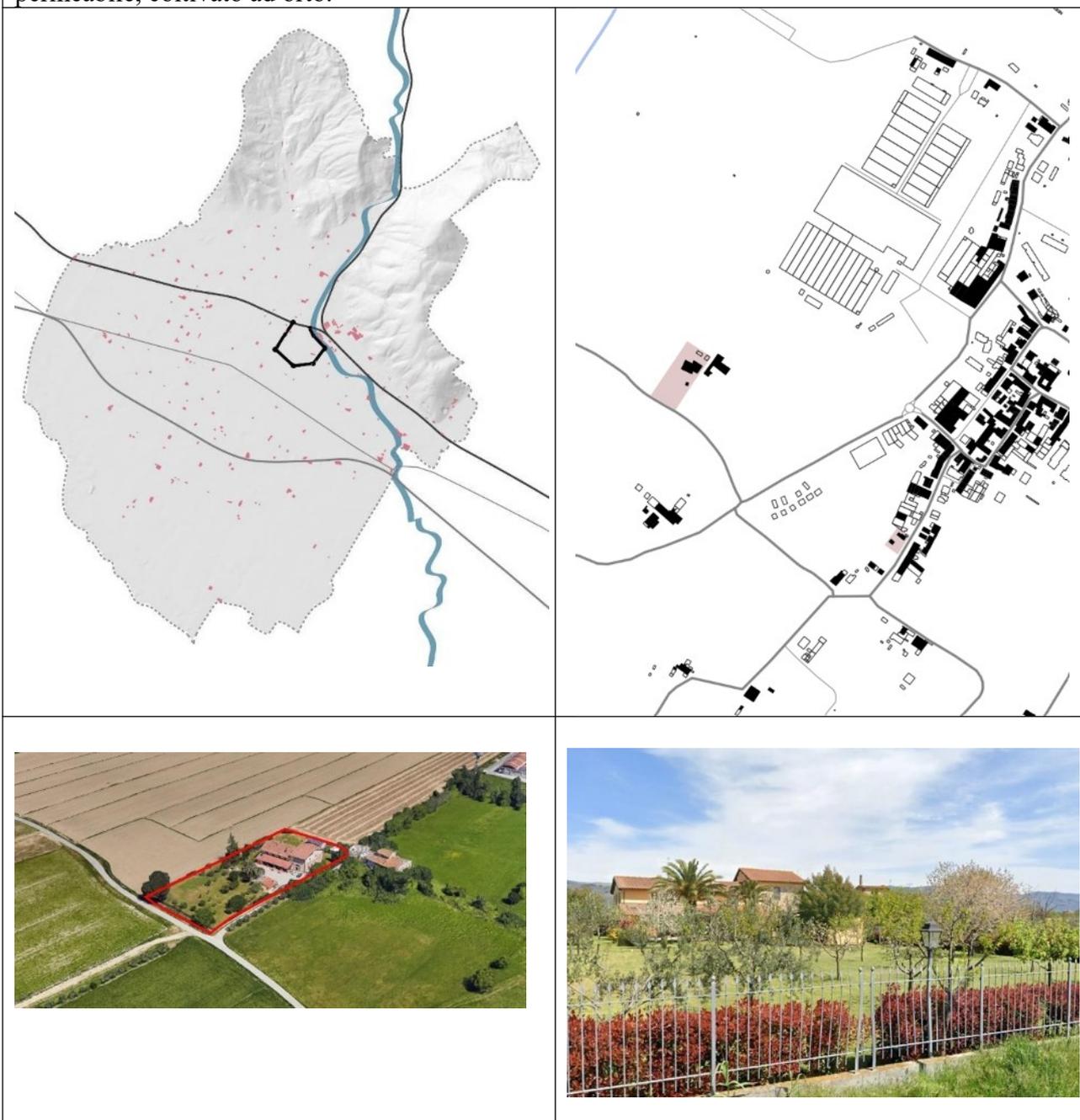
**Via Paronese- Cafaggio** Il tessuto esaminato si trova a Cafaggio, a sud dell'autostrada lungo via Paronese: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana, con intonaci, persiane lignee e copertura in laterizio. Gli edifici affacciano direttamente filo strada e gli spazi pertinenziali sono nella parte retrostante fino a via di Baciacavallo.: sono ampi e permeabili e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale.



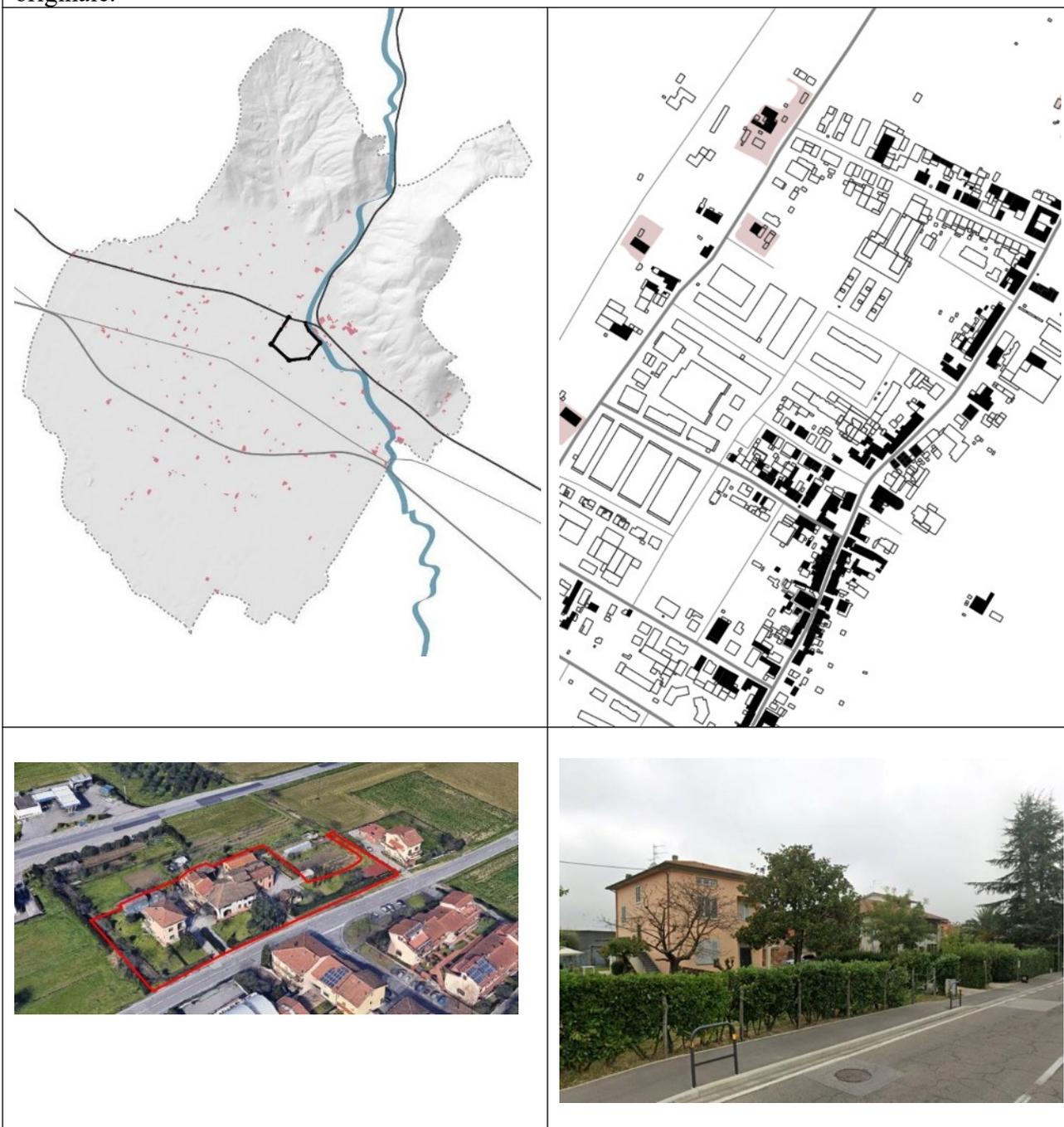
**Via Carpi – a nord di Paperino** Il tessuto esaminato si raggiunge da via Carpi, la parallela a nord di via del Ferro, a Paperino: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana con altezza variabile, intonacati e con persiane lignee e copertura in laterizio. Gli spazi pertinenziali, coltivati spesso ad orto, sono ampi e permeabili e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale.



**Via Traversa per le Calvane – San Giorgio a Colonica** Il tessuto esaminato si raggiunge da via Traversa per le Calvane nella frazione di San Giorgio a Colonica sul margine del territorio urbanizzato e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale.: gli edifici, di matrice rurale, sono già stati riconosciuti di valore dal PO, così come l’ambito di pertinenza, ampio e permeabile, coltivato ad orto.



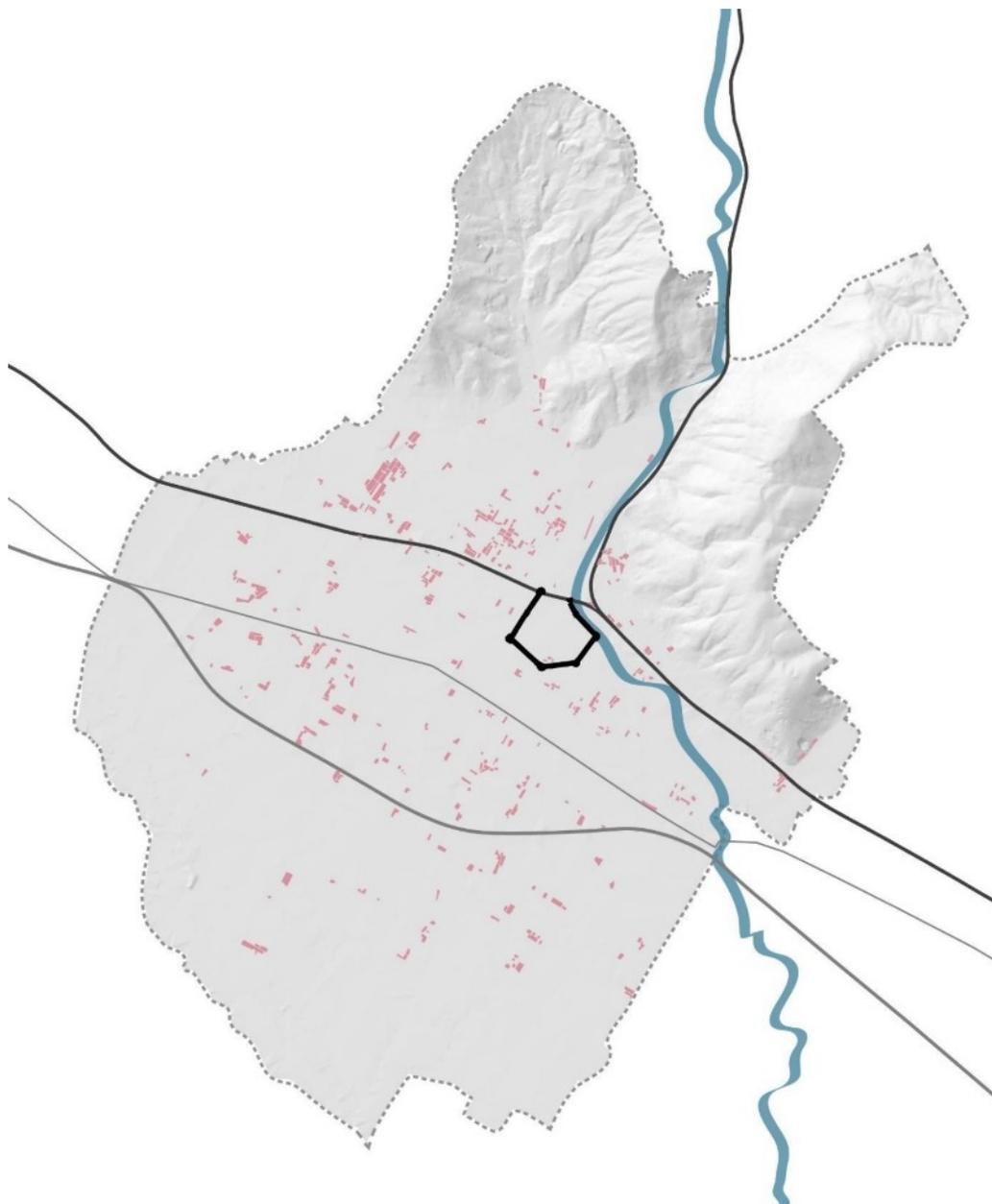
**Via Nebbiaia – Tavola** Il tessuto esaminato si raggiunge da via Nebbiaia nella frazione di Tavola sul margine del territorio urbanizzato e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale: gli edifici, di matrice rurale, sono stati frazionati in più unità immobiliari e anche gli interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo non sembrano essere stati tanto rispettosi dell'impianto originale.





### Tessuto lineare contemporaneo

Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto lineare contemporaneo**: è il tessuto a bassa/media densità con fronte compatto o semipermeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera, ville e mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate. Di seguito si riporta un abaco dei tessuti contemporanei lineari presenti sul territorio comunale, in modo da poter evidenziare i caratteri urbanistico-edilizi di ognuno.

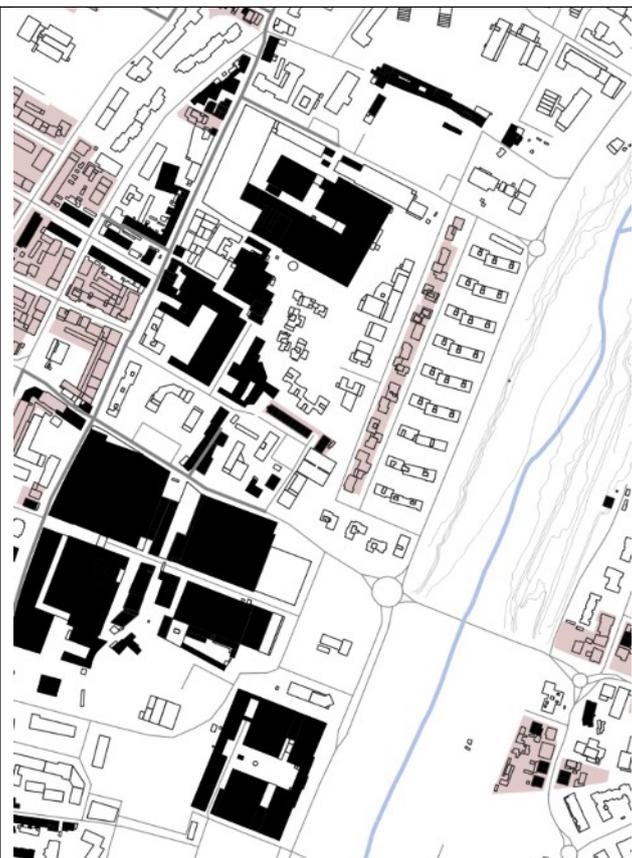
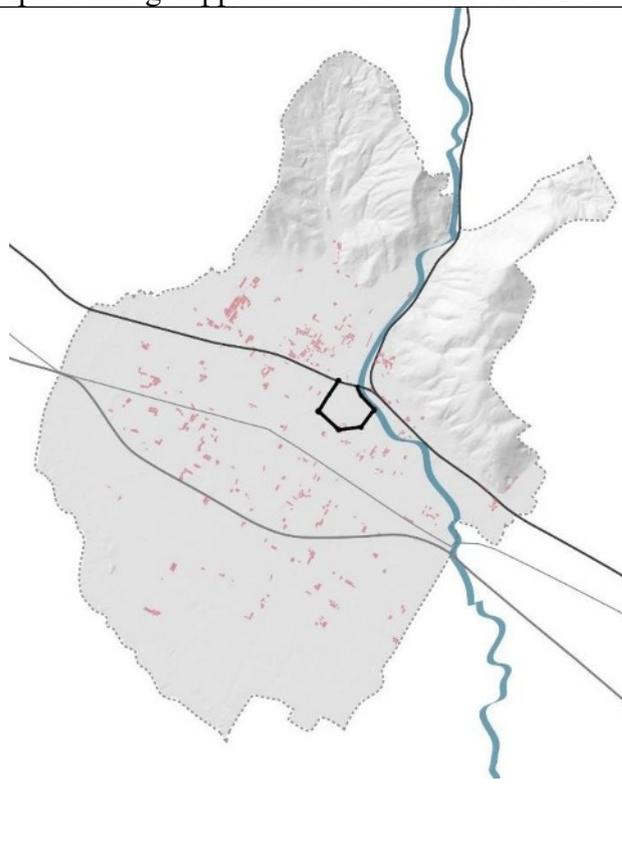


*Individuazione dei Tessuti contemporanei lineari sul territorio comunale*

**Via Giordano Bruno** Il tessuto esaminato si trova in via Giordano Bruno in località la Pietà. E' costituito da edifici in linea plurifamiliari, piccoli condomini i cui piani terra hanno resedi pavimentate o presentano piccoli giardini. Le finiture son differenti tra loro ma le persiane hanno dato il posto agli avvolgibili e compaiono i terrazzi.



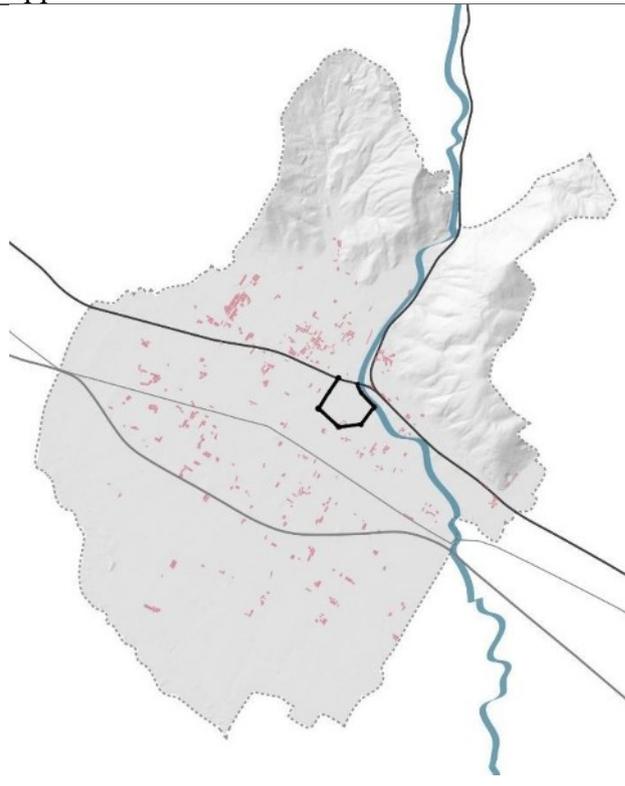
**Via Grazia Deledda** – Il tessuto esaminato si trova in via Grazia Deledda, la strada che corre parallela al Bisenzio a sud di Coiano. E' costituito da piccoli condomini di 2, 3 o 4 piani, i cui piani terra hanno resedi pavimentate e spesso i garage. Sono molto ridotte le aree permeabili. Le finiture son differenti tra loro: le coperture però sono in laterizio e gli infissi sono avvolgibili e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



**Via Metauro e Via Taro** – Il tessuto esaminato si trova tra via Metauro e via Taro a Chiesanuova, in una zona densamente abitata: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccoli condomini di 4 piani, i cui prospetti principali affacciano su via Metauro mentre i retri sul grande parcheggio in via Taro. I piani terra hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture son differenti tra loro: le coperture però sono in laterizio e gli infissi sono avvolgibili e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



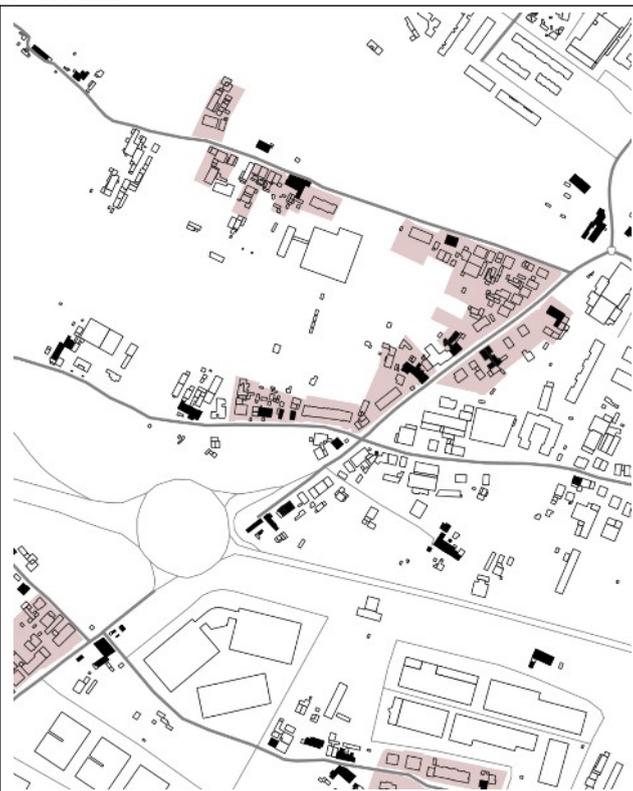
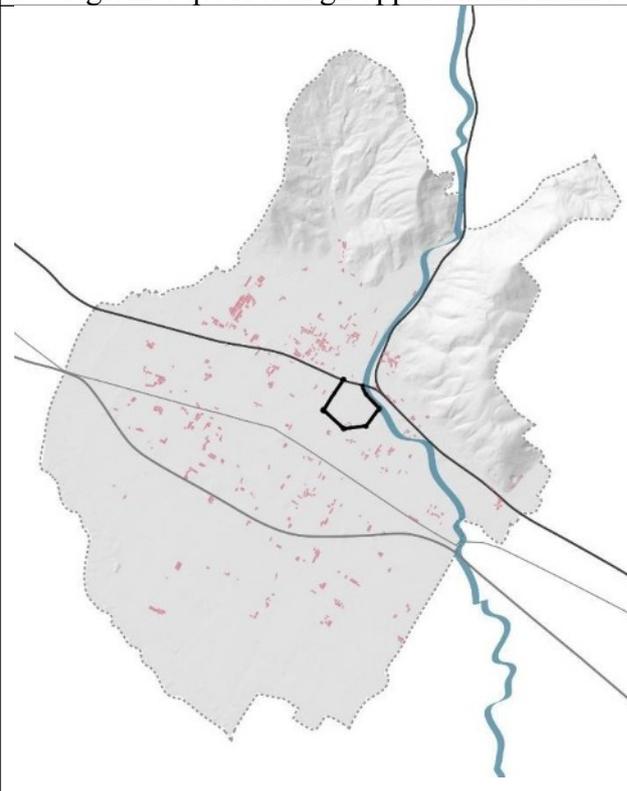
**Via Santorre di Santarosa** – I tessuti esaminati si trovano tra via dei Gobbi, via Santorre di Santarosa e via Daniele Manin a sud di Chiesanuova, in una zona densamente abitata: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case in linea, piccoli condomini di 3 o 4 piani. I piani terra possono affacciare direttamente sulla pubblica via oppure hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture son differenti tra loro: le coperture però sono in laterizio a doppia falda e gli infissi sono per la maggioranza avvolgibili e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



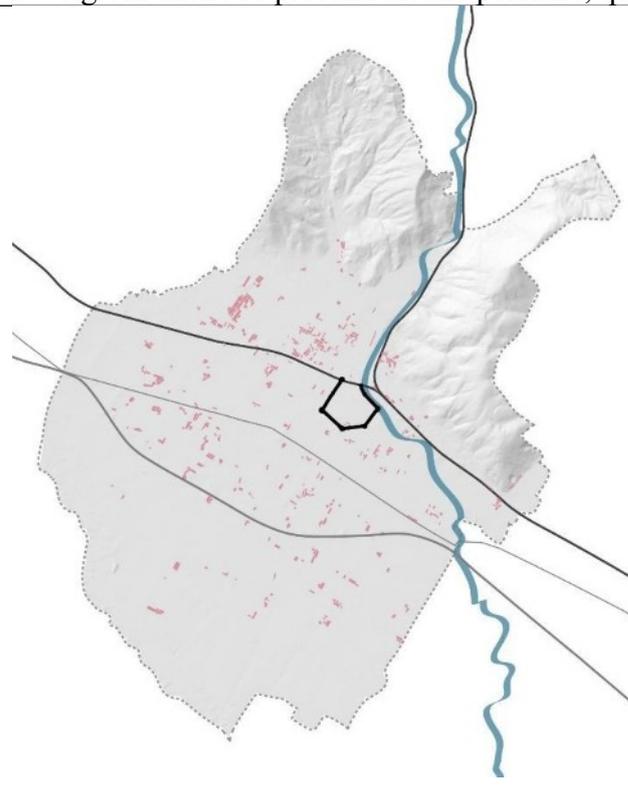
**Via Senio – Maliseti** Il tessuto esaminato si trova in via Senio nel margine occidentale di Maliseti: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccoli condomini in linea alti in media 4 piani, i cui prospetti principali affacciano su via Senio mentre i retri sul corso d’acqua che li separa da via Montagnola. Il tessuto si presenta saturo perché sui retri sono presenti volumi di servizio quali rimesse o garage. Le finiture sono molto simili: facciate intonacate e presenza di piccoli terrazzi, infissi con avvolgibili e coperture in laterizio a doppia falda.



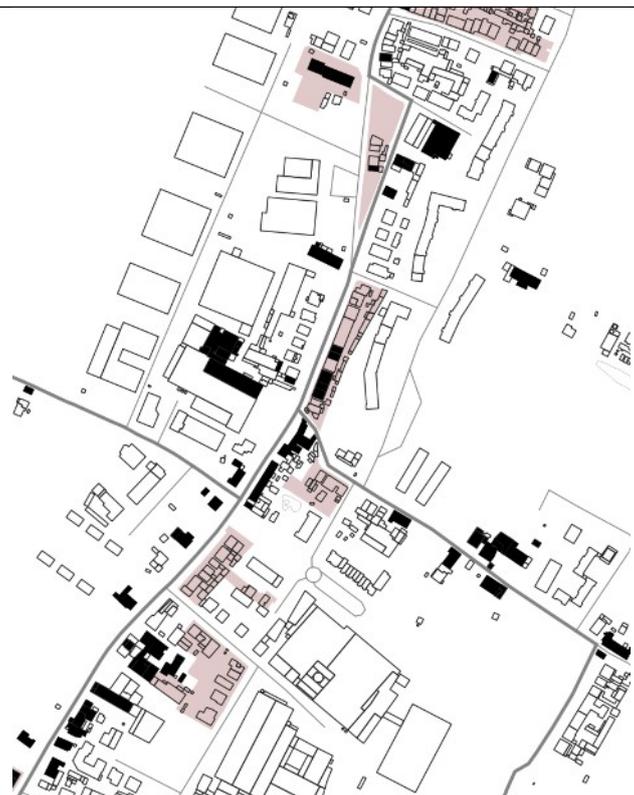
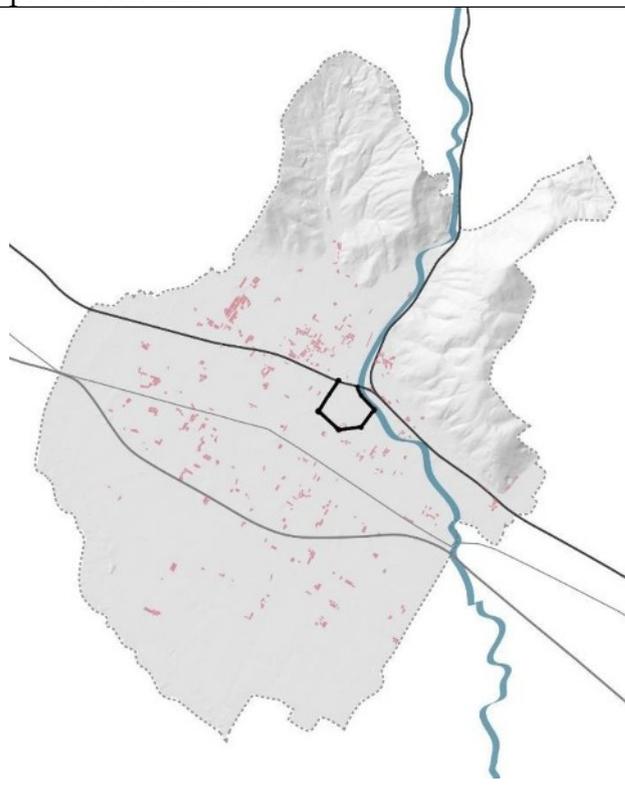
**Via fra I Campi – Galciana** Il tessuto esaminato si trova in via fra i Campi, in una zona tra Galciana e Sant’Ippolito, accanto alla Sala delle Assemblee dei Testimoni di Geova: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case singole o piccoli condomini di 2 o 3 piani, non in linea ma su proprio lotto di pertinenza, che risulta in parte pavimentato e in parte lasciato a verde. Le finiture son differenti tra loro ma le coperture sono a falde in laterizio e gli infissi sono avvolgibili e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



**Via Stromboli – Vergaio** I tessuti esaminati si trovano tra via Stromboli e via Etna, tra Vergaio e Tobbiana, in una zona confinante il grande centro commerciale “Parco Prato” e l’Omnia Center”: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccole schiere di 2 o 3 piani. I piani terra hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture son differenti tra loro ma le coperture sono in laterizio a doppia falda e gli infissi sono per la maggioranza avvolgibili anche se presenti alcune persiane; quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



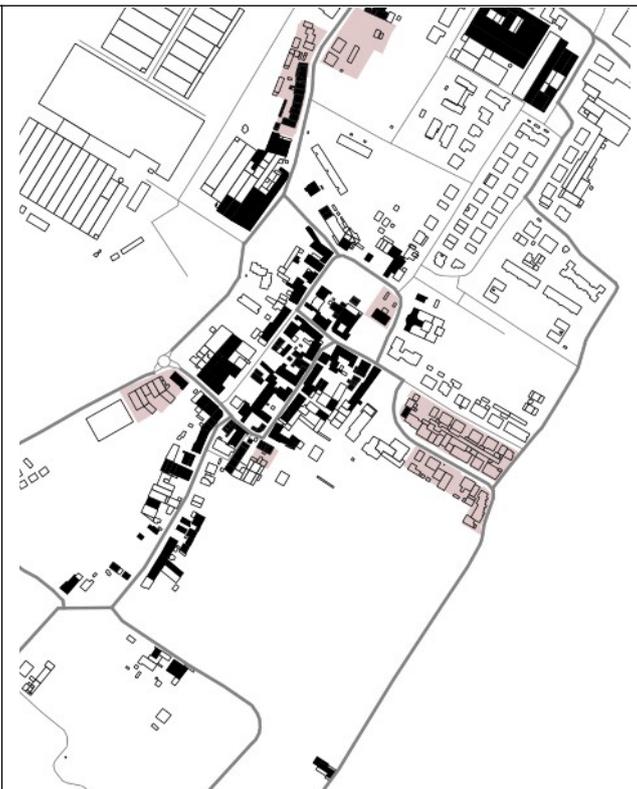
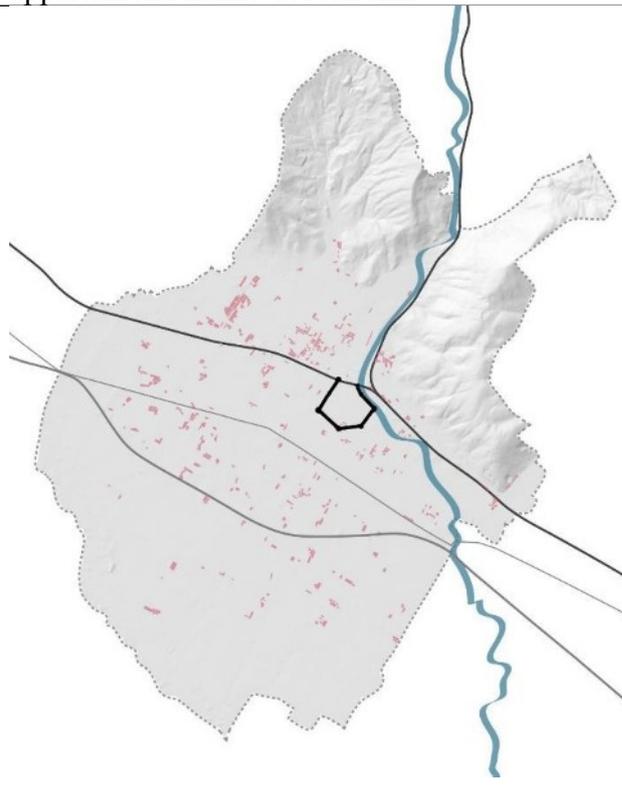
**Via Roma – Paperino** Il tessuto esaminato si trova lungo via Roma a Paperino: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccole schiere di 2 piani. I piani terra hanno piccoli resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture son simili tra loro: intonaco in facciata, persiane lignee e coperture in laterizio a doppia falda; quasi tutti gli appartamenti hanno piccoli terrazzi.



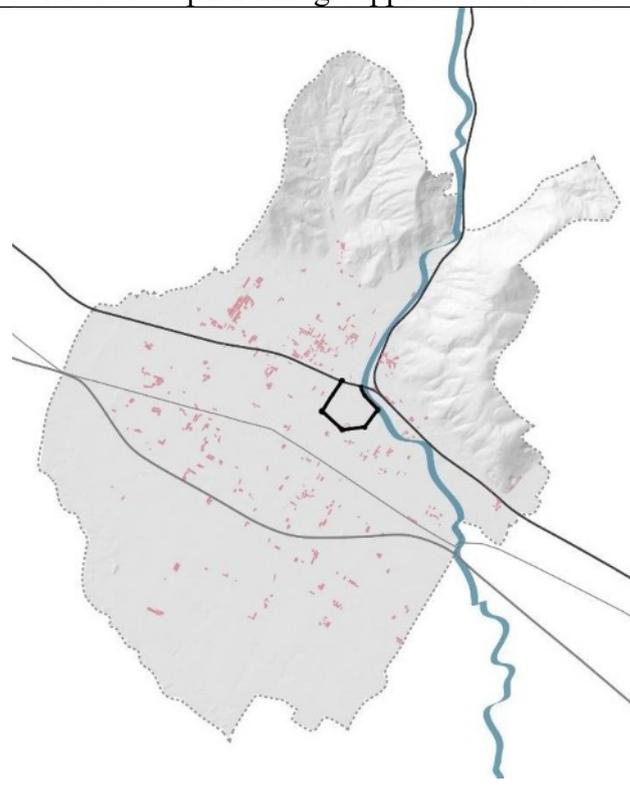
**Via del Ferro – Paperino** Il tessuto esaminato si trova in via del Ferro a Paperino: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case singole o piccoli condomini di 2 o 3 piani, non in linea ma su proprio lotto di pertinenza, che risulta in parte pavimentato (soprattutto su fronte strada) e in maggiorparte lasciato a verde. Le finiture son differenti tra loro ma le coperture sono a falde in laterizio e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



**Via delle Miccine – San Giorgio a Colonica** I tessuti esaminati si trovano tra via dei Cavalieri e via delle Miccine a est di San Giorgio a Colonica: gli edifici appartenenti a questi tessuti sono piccoli condomini per la maggior parte di 2 piani. I piani terra hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti perché i retri risultano saturi di piccoli volumi di servizio. Le finiture son differenti tra loro ma le coperture sono in falde di laterizio e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



**Via Nebbiaia – Tavola** Il tessuto esaminato si trova in via Nebbiaia a Tavola: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case singole o piccoli condomini di 2 o 3 piani, con il resede fronte strada in parte pavimentato e quello sul retro lasciato a verde, in stretto legame con l’adiacente territorio rurale. Le finiture son differenti tra loro ma le coperture sono a doppia falda in laterizio e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



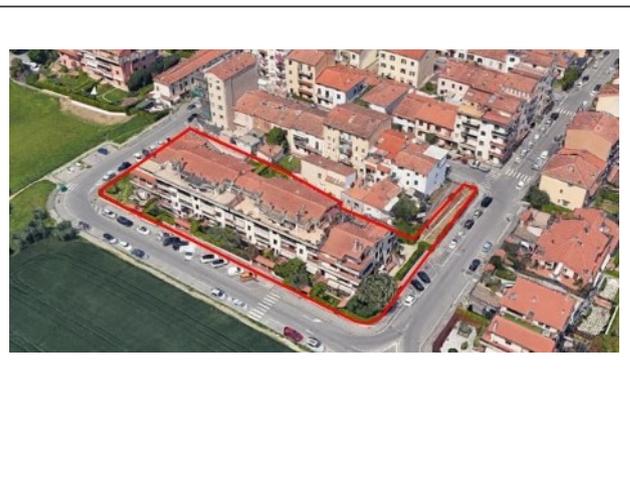
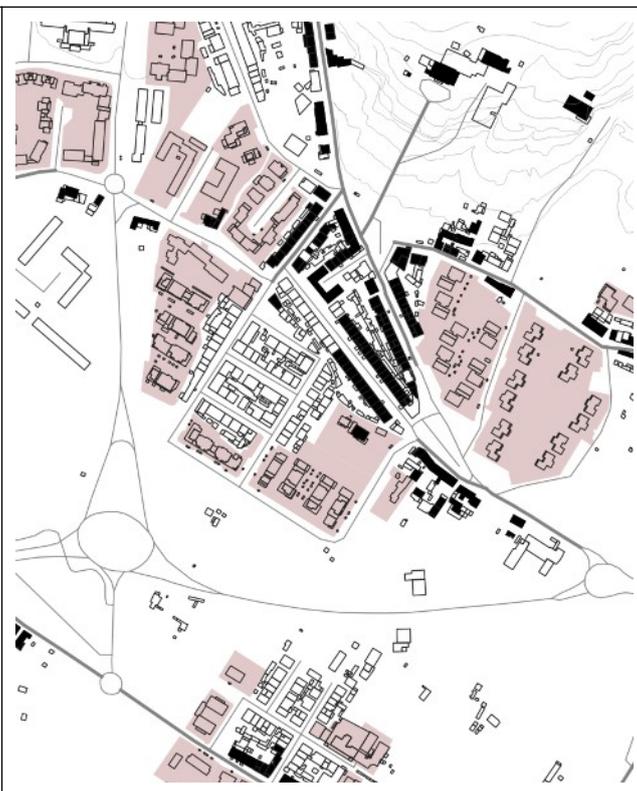
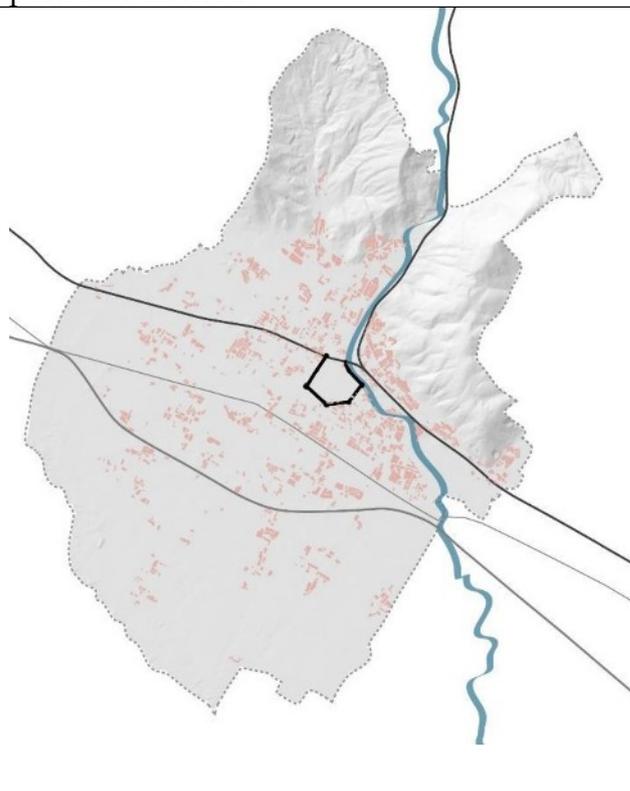
VALORI/ OPPORTUNITA'	CRITICITA'
<p>La presenza di servizi o negozi di vicinato ai piani terra, soprattutto lungo assi viari principali, comporta maggiore relazione e scambio con lo spazio pubblico. In altri casi, la presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, mediano il rapporto tra spazio privato e la strada.</p> <p>Generale coerenza e omogeneità dell'impianto e del fronte urbano che riconducano 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>



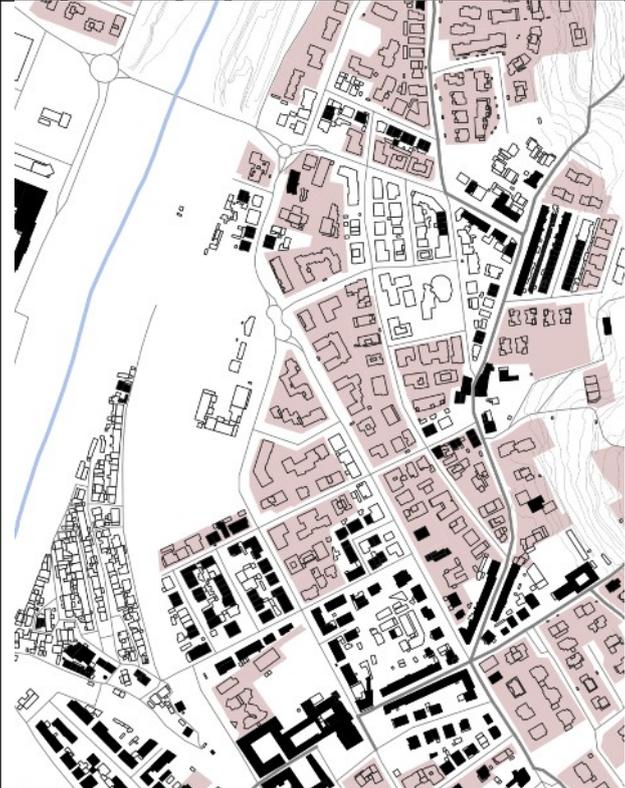
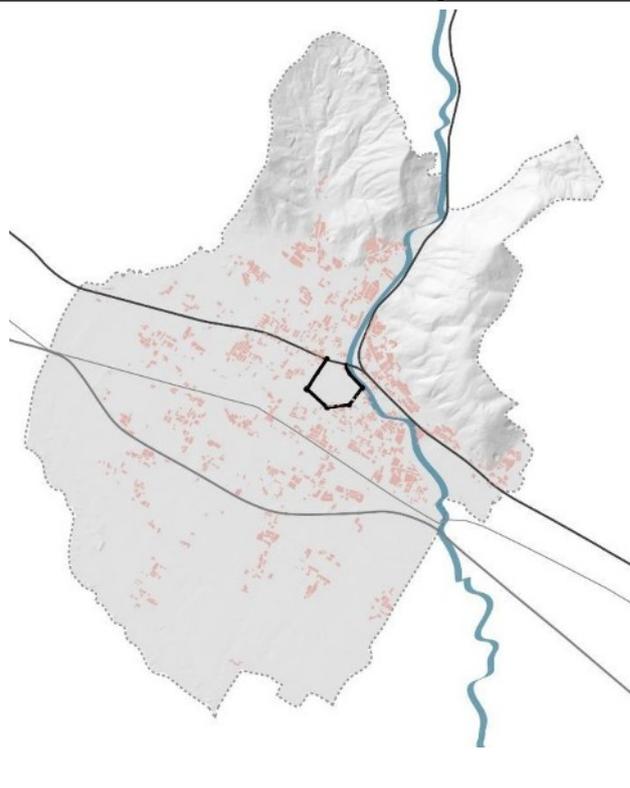
**Viale fratelli Cervi – Santa Lucia** Il tessuto esaminato si trova a Santa Lucia lungo viale Fratelli Cervi: l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica e di disposizione su lotto. Gli edifici in questione sono delle schiere a due piani e il loro rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che hanno una superficie permeabile. Sul retro invece sono stati ricavati i parcheggi pertinenziali e la superficie risulta asfaltata. Le finiture sono similari: facciate intonacate, infissi con avvolgibili e copertura a doppia falda in laterizio.



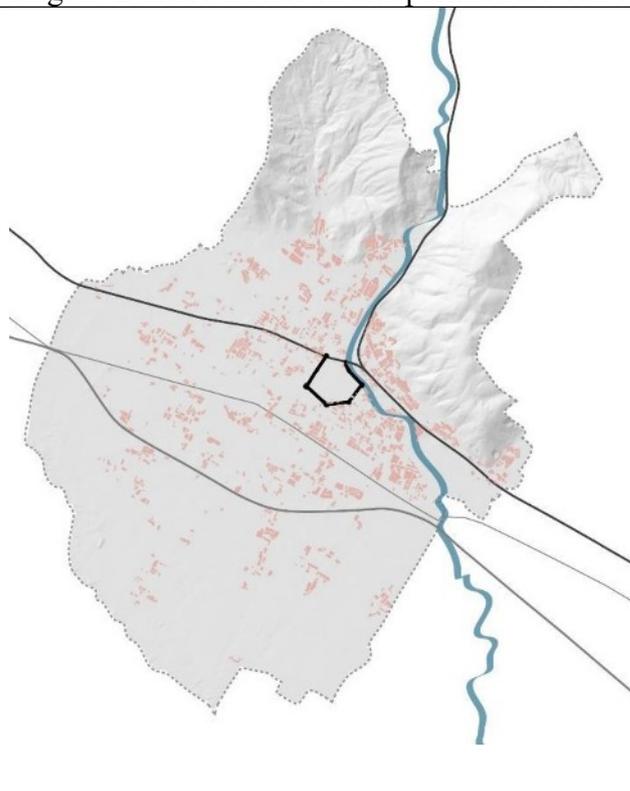
**Via Augusto Murri – Le Lastre** Il tessuto esaminato si trova a Le Lastre lungo via Murri: l'area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica : gli edifici in questione sono delle schiere a quattro piani e ai piani terra presentano dei resedi semipermeabili mentre sul retro ci sono superfici più permeabili, oltre alla presenza della rampa che conduce ai posti auto interrati.



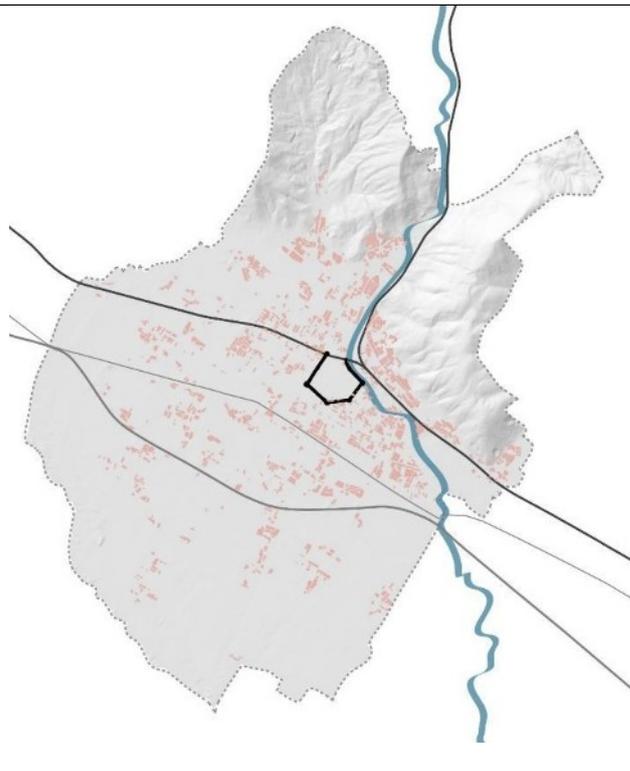
**Via R. Lambruschini – la Pietà** Il tessuto esaminato si trova a la Pietà lungo via Lambruschini: l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica e di disposizione su lotto. Gli edifici in questione sono delle schiere a tre piani oltre mansarda e il loro rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che hanno una superficie permeabile a verde e alberata. Le finiture sono simili ma non mancano dei tratti connotativi che le distinguono: alcuni edifici per esempio presentano terrazze a tasca.



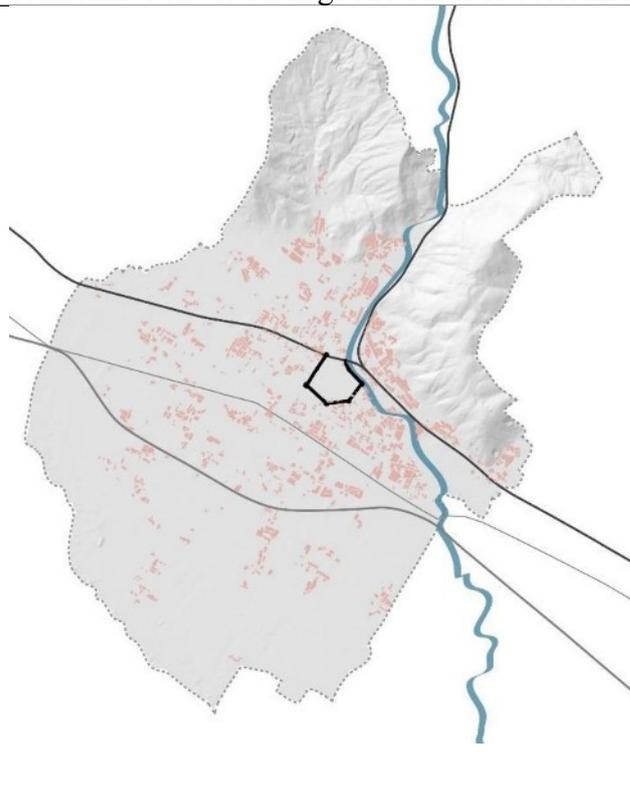
**Via Brasimone – Sant’Ippolito** Il tessuto esaminato si trova a Sant’Ippolito lungo via Brasimone: l’area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: gli edifici in questione costituiscono dei condomini di grandi dimensioni di quattro piani. All’interno dell’isolato è presente un’area verde mentre ai piani terra ci sono i garage singoli. L’intero isolato risulta perimetrato con cancello e quindi non penetrabile.



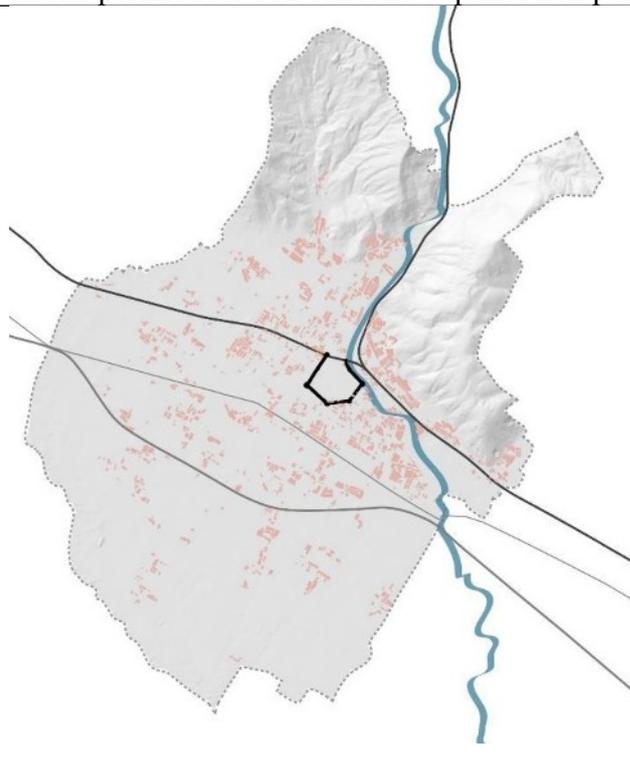
**Via Padova** – Gli isolati presi in esame si trovano in un'area densa a sud del centro storico e a nord della Declassata, tra via Padova, via Ferrara e via Milano. Gli edifici sono tutti condomini esito di una pianificazione unitaria ben evidente dalla loro omogeneità tipologica, si sviluppano in altezza ed arrivano a 6 piani, con coperture piane che presentano i volumi tecnici dei vani scale/ascensori. Sono tutti filostrada e il resede è totalmente impermeabile.



**Via Vilfredo Pareto – La Macine** Il tessuto esaminato si trova a La Macine lungo via Vilfredo Pareto: tutta l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica sebbene ogni edificio appare isolato sul suo lotto di pertinenza. Gli edifici in questione si sviluppano su due piani e gli spazi di pertinenza hanno una superficie permeabile a verde e alberata. Le finiture sono simili ma non mancano dei tratti connotativi che le distinguono come le colorazioni degli intonaci o degli infissi.



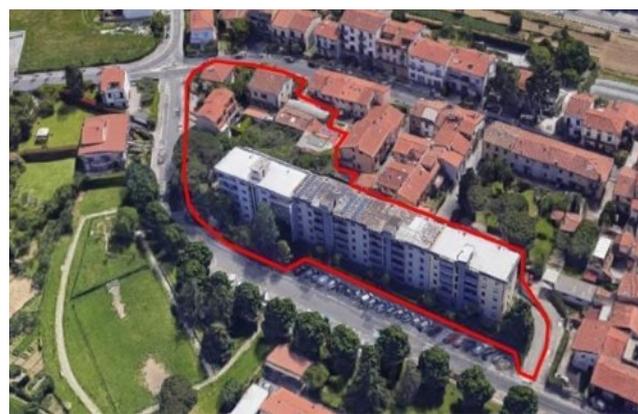
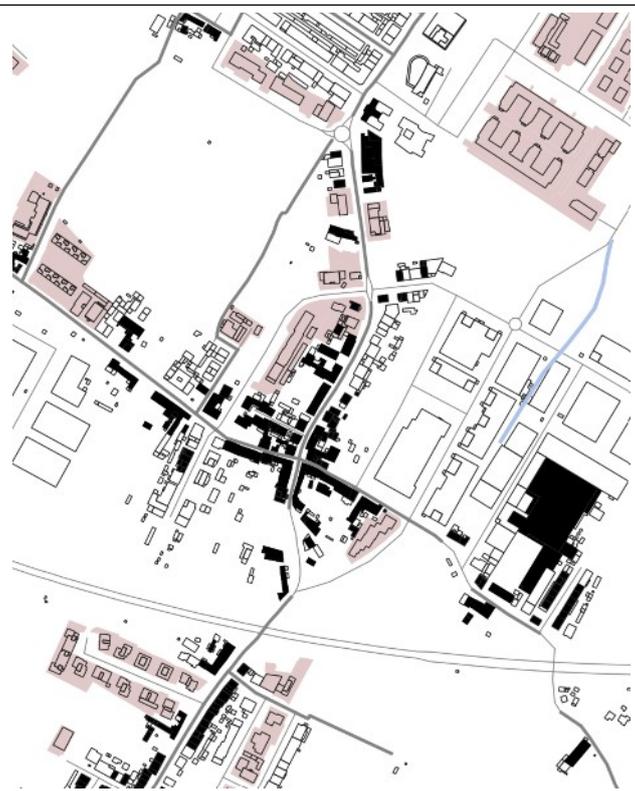
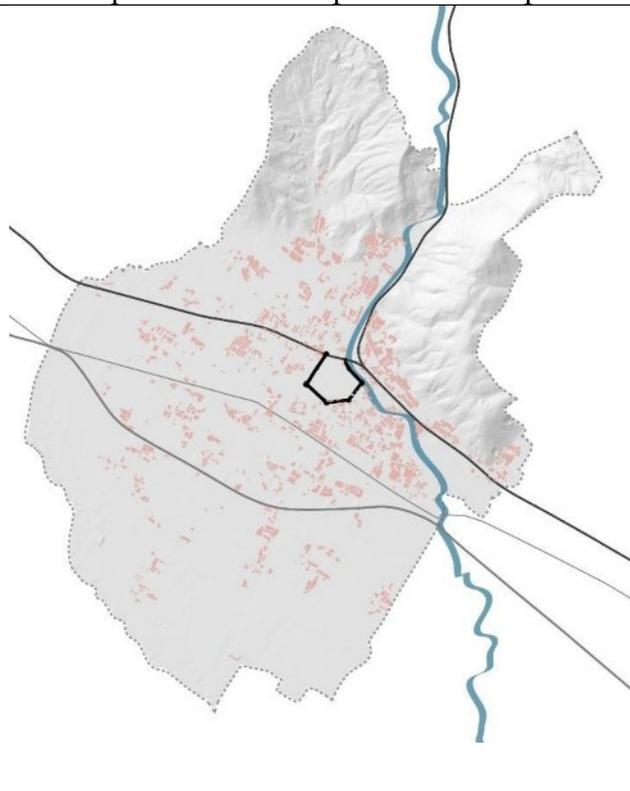
**Via Sant'Andrea a Tontoli – Zona Centro Pecci** Il tessuto esaminato si trova nella zona del Centro per l'arte contemporanea Pecci e si accede da via Sant'Andrea a Tontoli. L'area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: gli edifici in questione costituiscono dei condomini di grandi dimensioni di sei piani. All'interno dell'isolato gli spazi condominiali sono verdi mentre ai garage interrati si arriva tramite delle rampe. L'intero isolato risulta perimetrato con cancello e quindi non penetrabile.



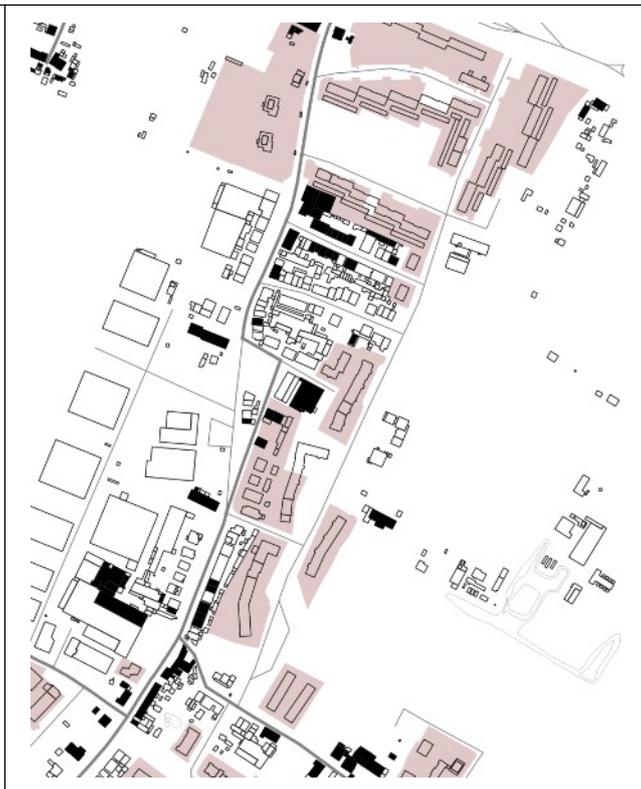
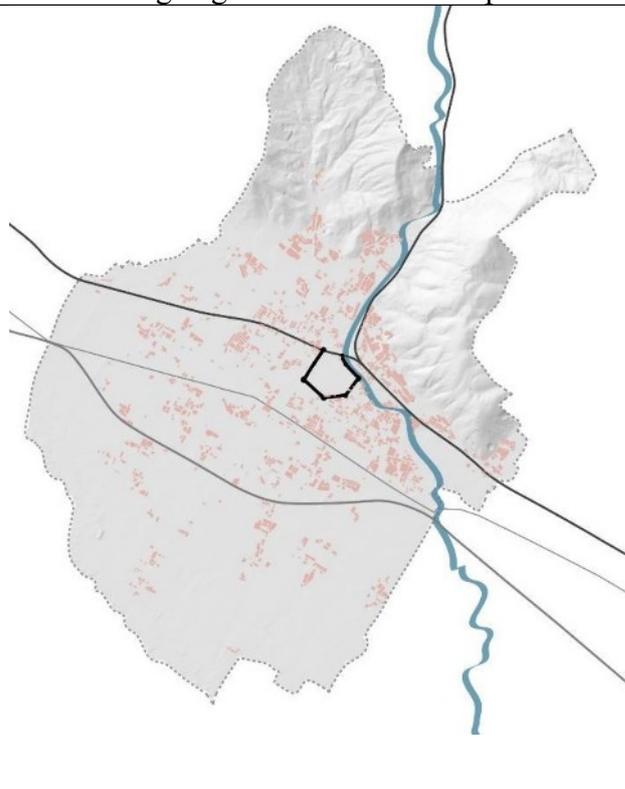
**Via dei Gerani – San Giusto** La lottizzazione “Quaroni” meglio conosciuta come Villaggio Gescal è l’esempio di pianificazione unitaria ad opera di un gruppo coordinato dagli architetti Quaroni e Detti per il quartiere INA Casa di San Giusto. Il progetto è del 1957 ma la sua realizzazione è del 1977: blocchi aperti e ampie zone verdi e luoghi di socializzazione è sempre stato un laboratorio di integrazione per tante famiglie che da tutta Italia venivano a Prato in cerca di lavoro. Le parti comuni ad oggi non versano in buone condizioni perché tutto sembra trascurato.



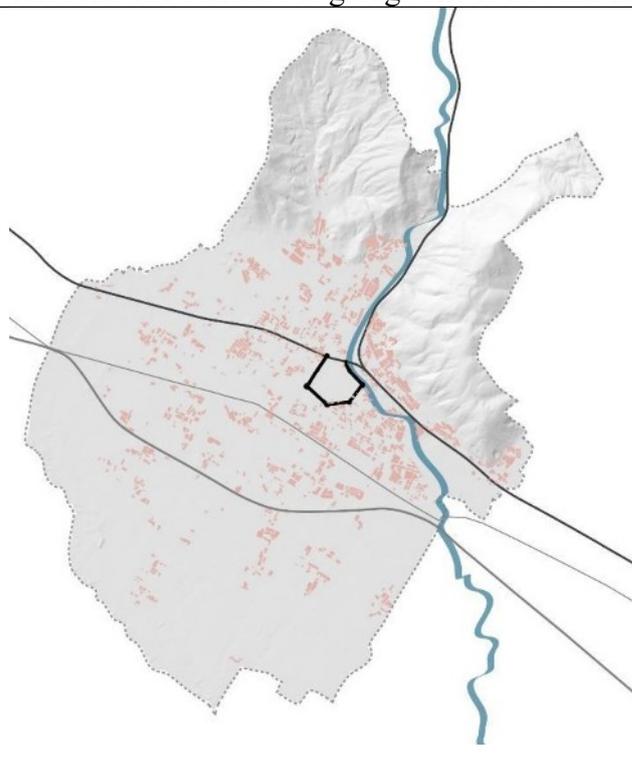
**Via Giacomo Leopardi – Cafaggio** Il tessuto esaminato si trova a Cafaggio lungo via Leopardi: l'area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: l'edificio in linea occupa l'intero isolato ed è un condominio di grandi dimensioni alto sei piani. Sul fronte strada è presente un'area verde mentre una rampa carrabile conduce ai garage sul retro, ad una quota inferiore rispetto a via Leopardi.



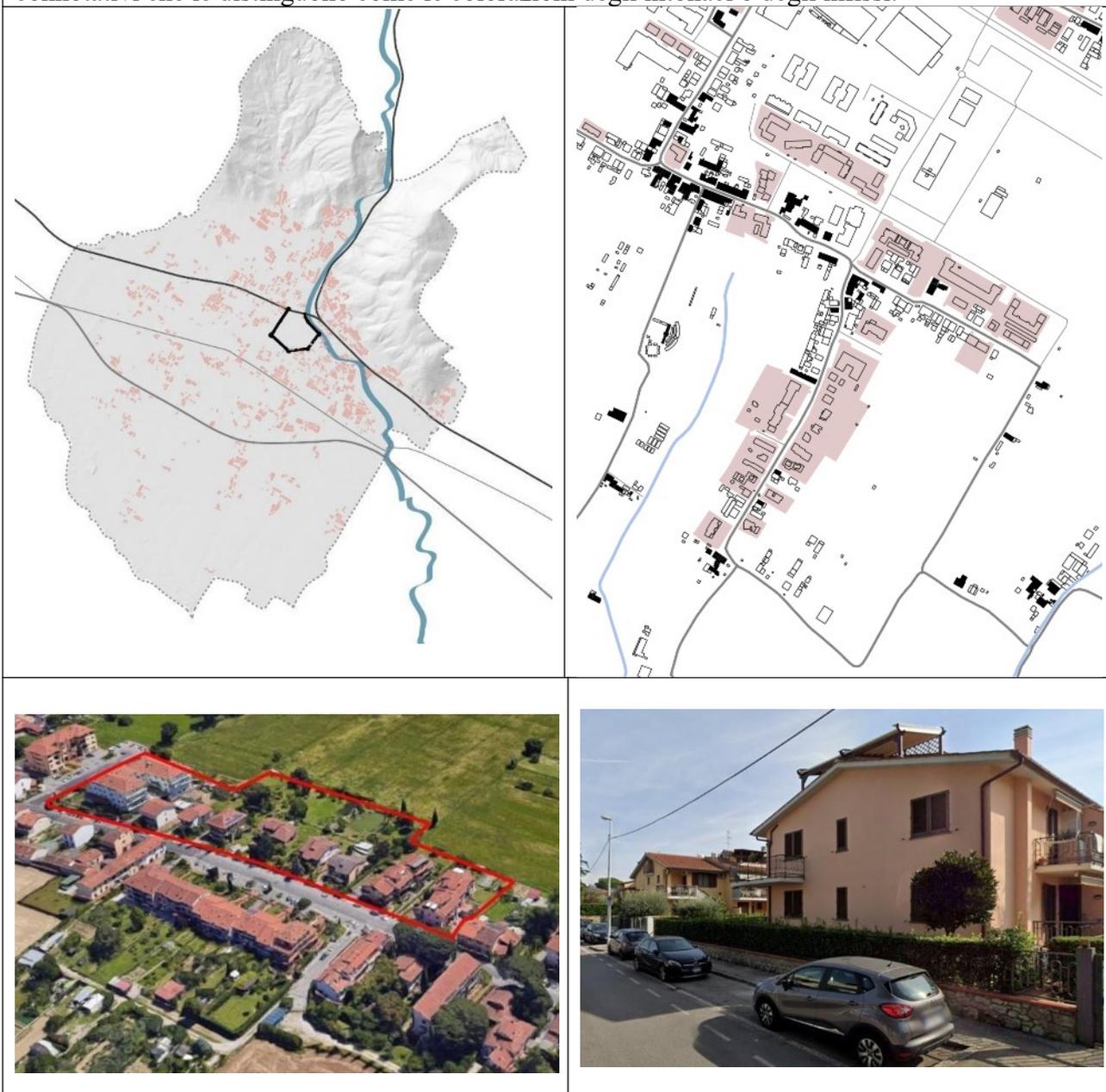
**Via Ardengo Soffici – Fontanelle** Il tessuto esaminato si trova in località Fontanelle lungo via Ardengo Soffici: l'edificio in linea occupa l'intero isolato ed è un condominio di grandi dimensioni alto cinque piani. Gli appartamenti dei piani terra hanno spazi pertinenziali privati, per la maggior parte permeabili e alberati. Sul fronte strada è presente una rampa carrabile che conduce ai garage che si trovano nel piano interrato dell'edificio.



**Via Zelindo Mannelli – Sant’Andrea a Iolo** Il tessuto esaminato si trova in località Sant’Andrea a Iolo in via Zelindo Mannelli: i due edifici in linea occupano l’intero isolato e sono condomini di grandi dimensioni alti quattro piani. Il piano terra è destinato al commercio di vicinato e il resede privato è semipermeabile, con zone a verde e alberate. Sul fronte strada è presente una rampa carrabile che conduce ai garage che si trovano nel piano interrato dell’edificio.



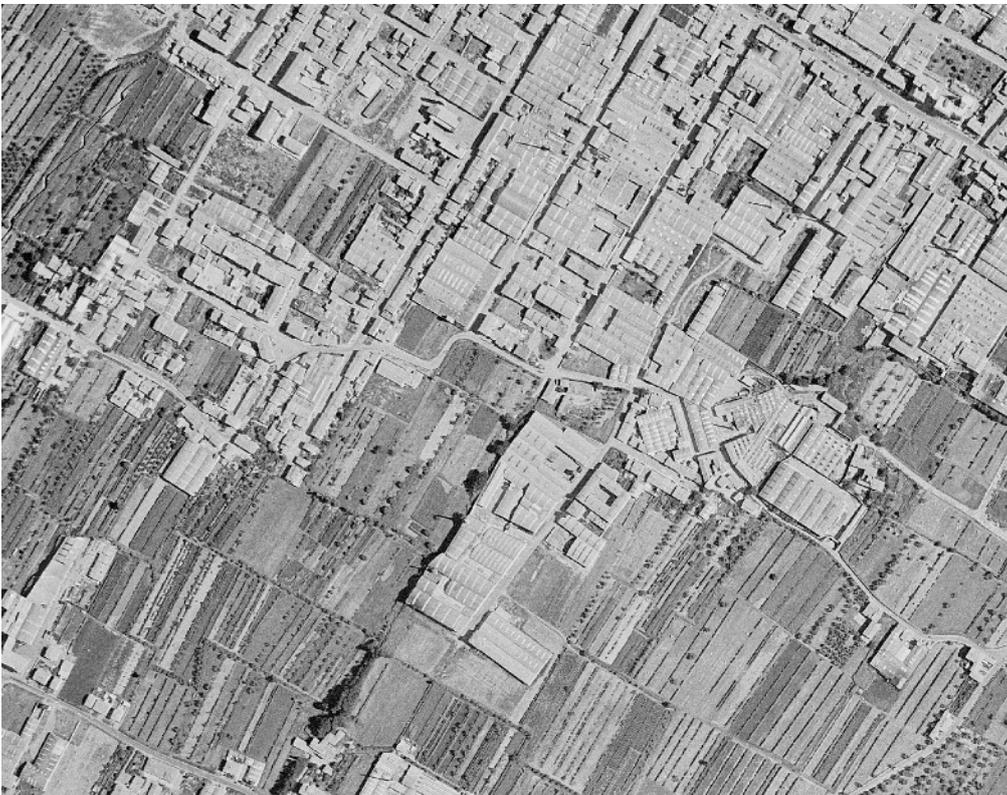
**Via dell'Alloro – Paperino** Il tessuto esaminato si trova a Paperino lungo via dell'Alloro: tutta l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica sebbene ogni edificio appare isolato sul proprio lotto di pertinenza. Gli edifici in questione si sviluppano su due piani oltre mansarda e gli spazi di pertinenza hanno una superficie permeabile a verde e alberata. Le finiture sono simili ma non mancano dei tratti connotativi che le distinguono come le colorazioni degli intonaci o degli infissi.











Di seguito l'analisi diacronica – tramite ortofoto - dell'isolato racchiuso tra via San Paolo, via Attilio Nuti e via Niccolò Paganini nella porzione a sud ovest del centro storico.

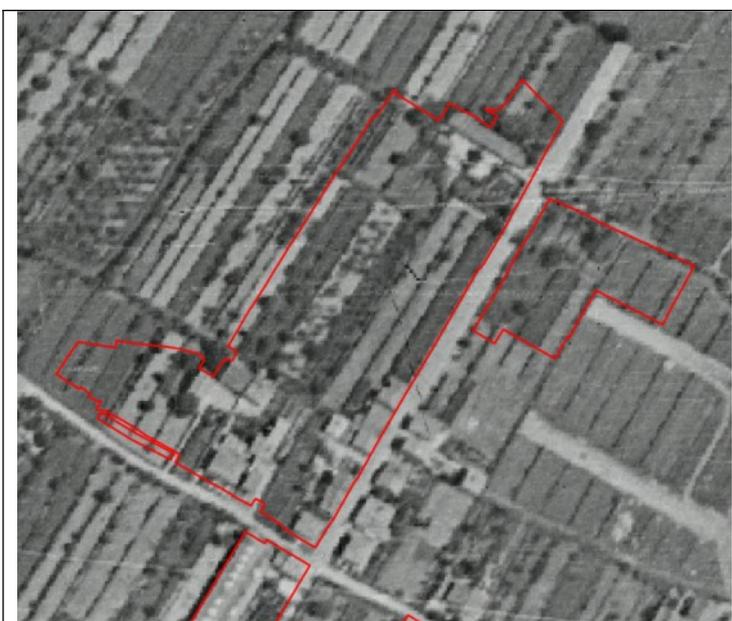
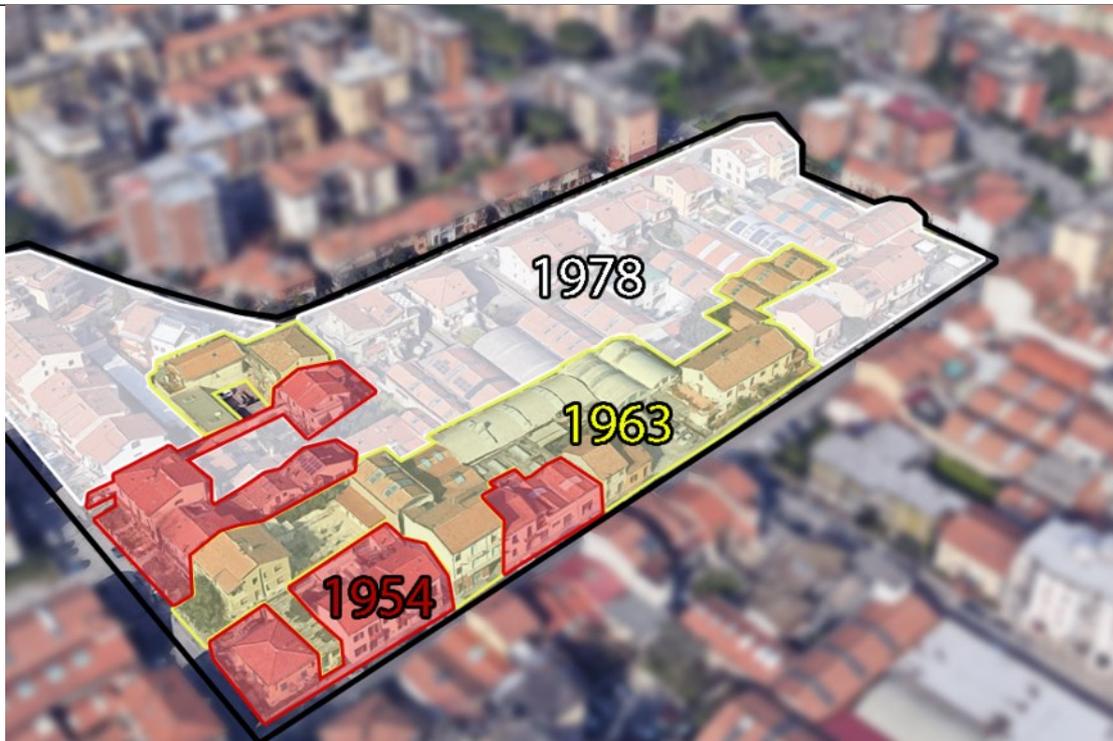
	<p><u>Foto aerea storica del 1954:</u>          si noti come nel fotogramma del volo GAI del 1954 l'isolato non sia già interessato dall'edificazione: sono ancora presenti i campi con l'orditura caratteristica della piana pratese e i primi edifici sono quelli che si attestano lungo via Attilio Nuti angolo via San Paolo e sono a carattere residenziale.</p>
	<p><u>Foto aerea storica del 1963:</u>          si noti come l'edificato residenziale che si attesta lungo via Attilio Nuti fosse già presente con i capannoni produttivi retrostanti.</p>



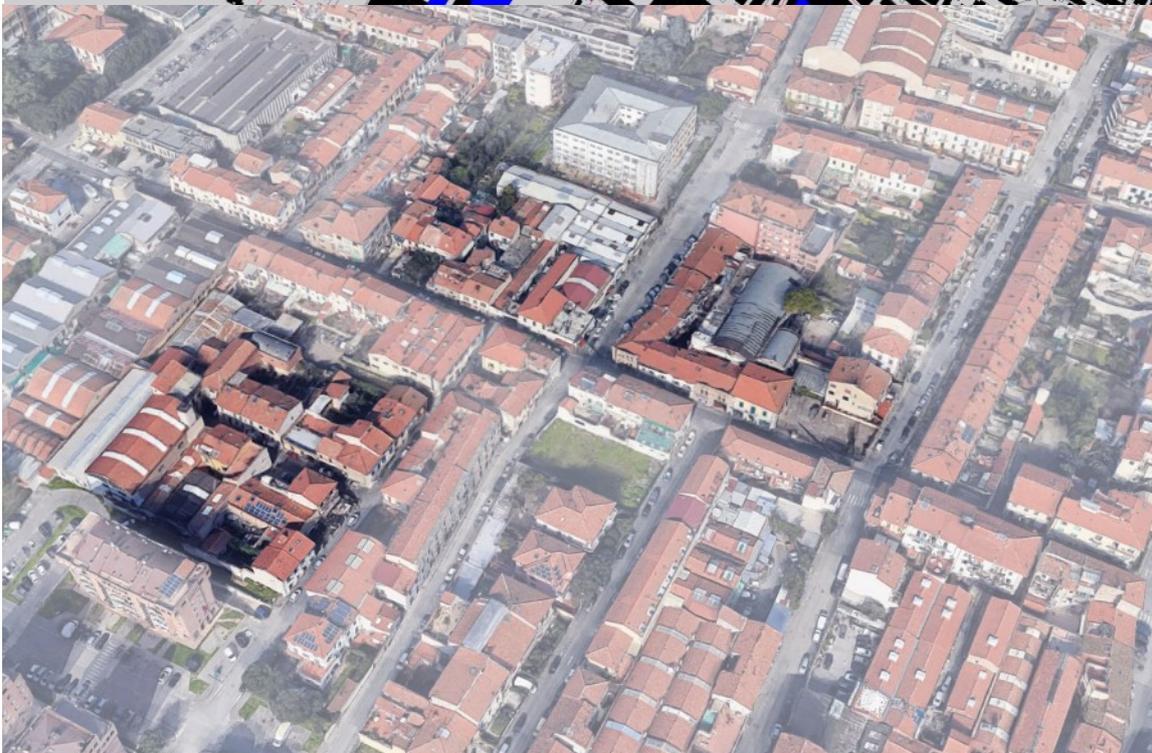
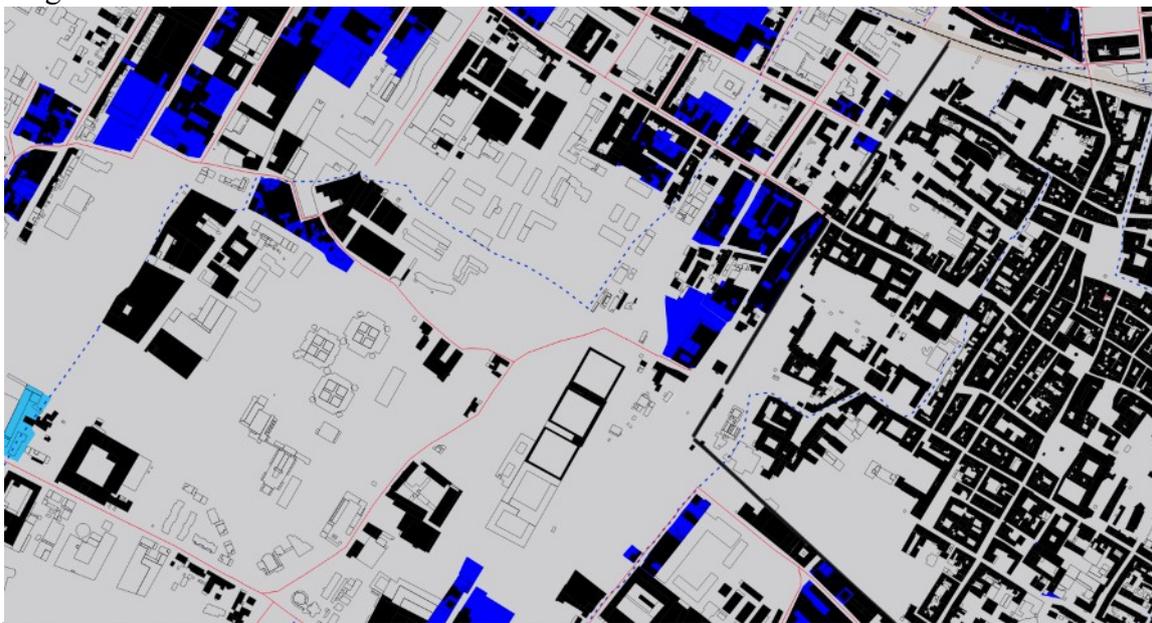
Foto traversa attuale e individuazione delle porzioni del suo accrescimento







2\_ Tre isolati che si trovano lungo via Pistoiese all'altezza dell'incrocio con via Marini: questi tessuti, di formazione lineare con presenza di mix di funzioni presentano un fronte continuo compatto o semi penetrabile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo *dimensionalmente limitato* rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è paritario rispetto a quello industriale-artigianale.









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>

