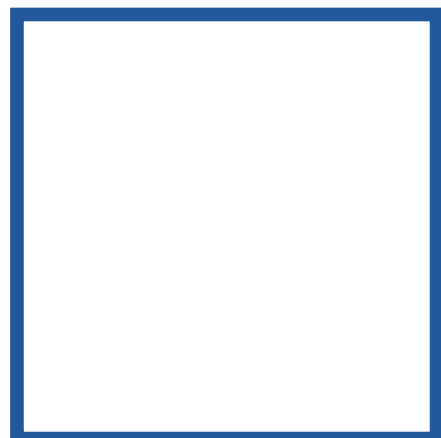
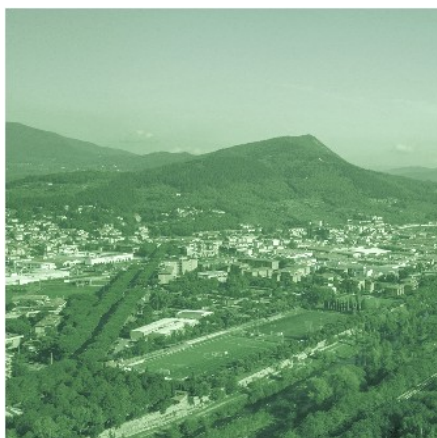
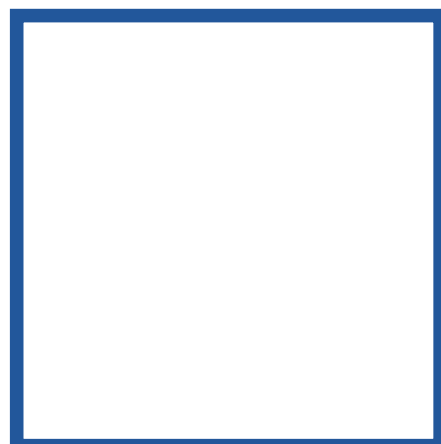
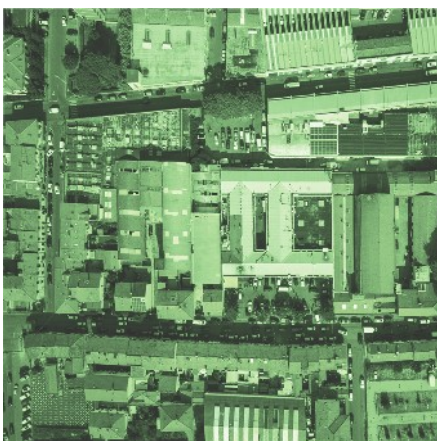




Piano Strutturale 2024

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



ELABORATO QC_AI_15_B

Approvazione 2024

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 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 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

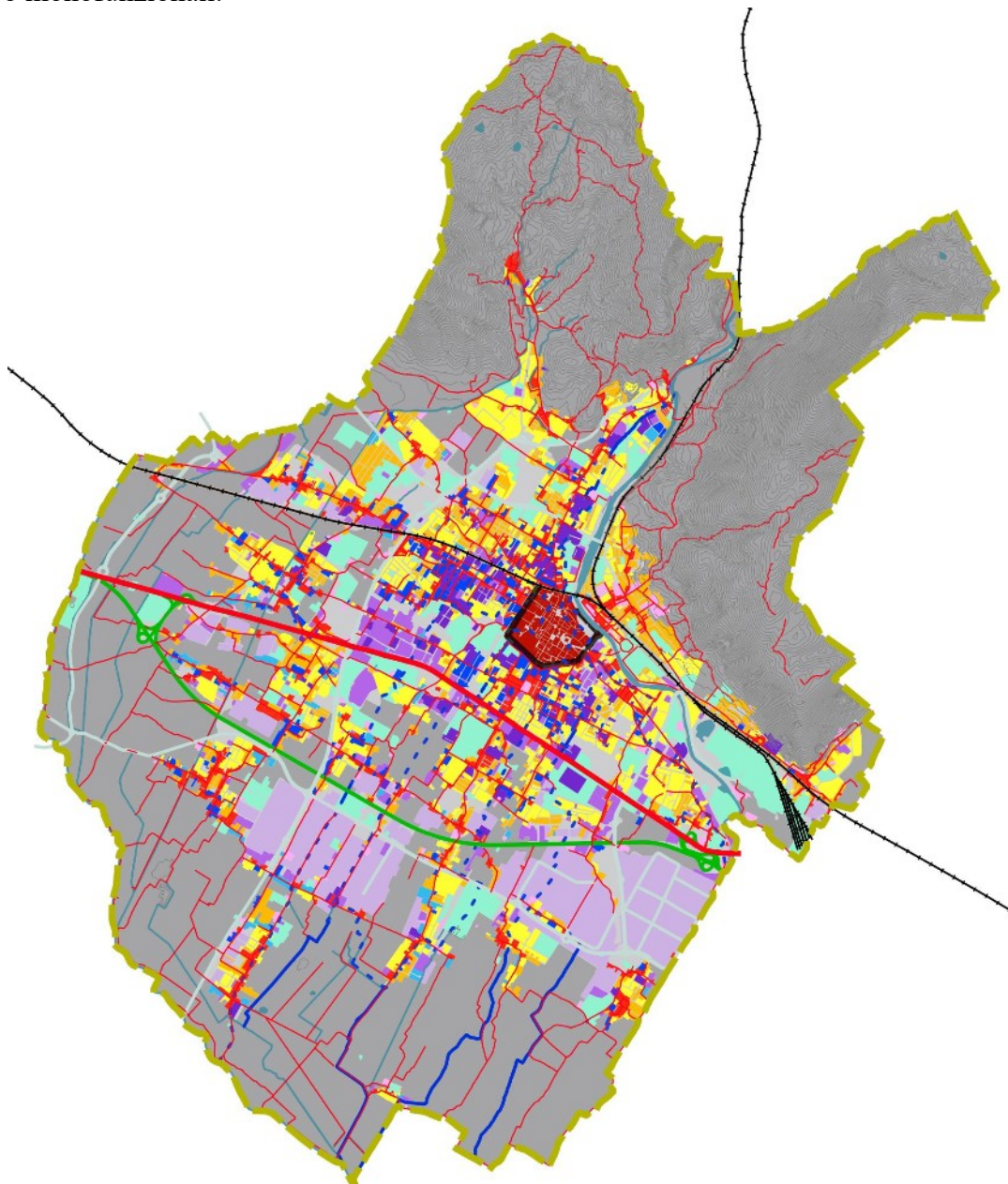
Enrico Desii, Silvia Guidotti, Barbara Paoletti, Erika Bellandi UO Amministrazione e servizi generali

Indice 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 |

Ambito e finalità della schedatura

Il Piano Strutturale, riprendendo e sistematizzando le prescrizioni del PIT, racconta il territorio urbanizzato suddividendolo in tessuti: morfotipi insediativi storici e contemporanei, suddivisi a loro volta in base alle funzioni: residenziali, produttivi, misti o monofunzionali.



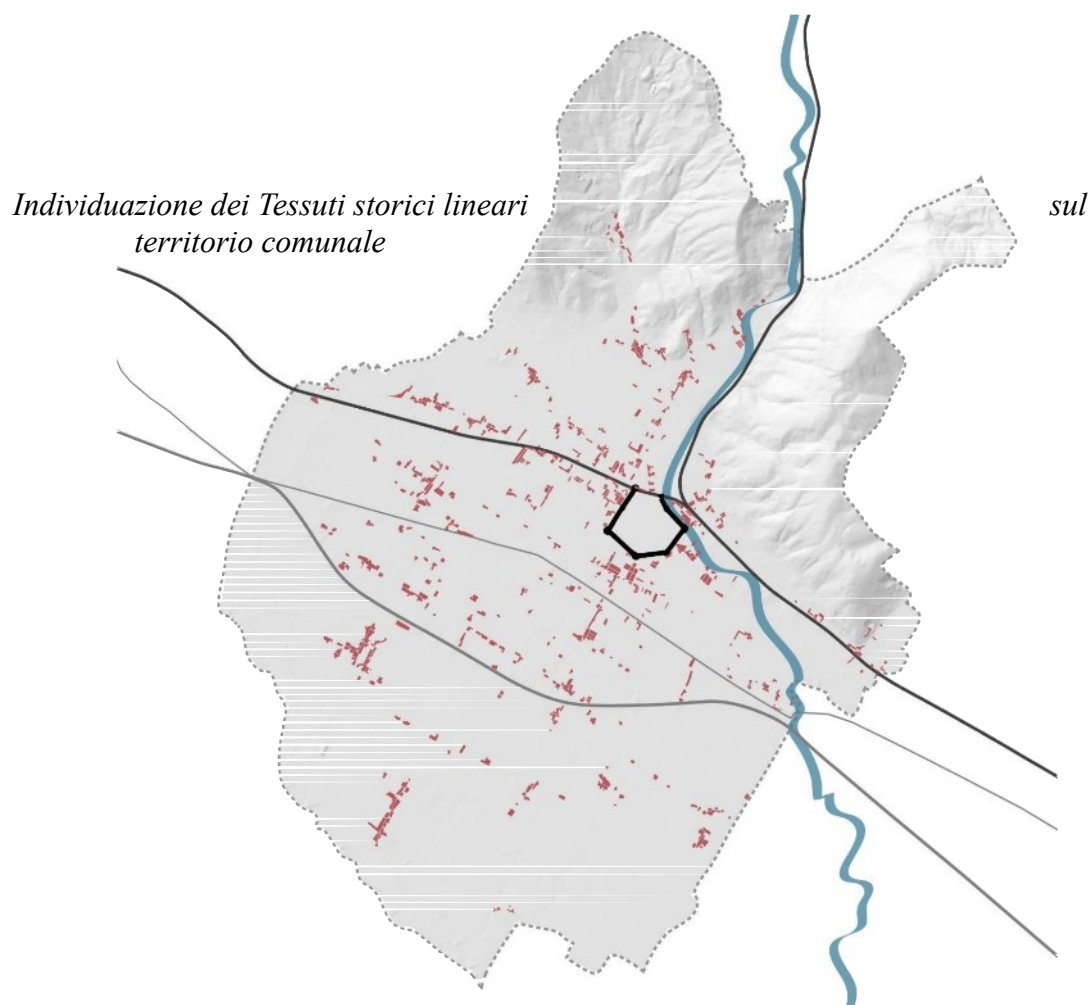
Carta della Struttura territoriale insediativa – individuazione dei morfotipi storici e contemporanei sul territorio comunale

Per ogni singolo tessuto che compone le macro categorie sono definiti “valori” e “criticità” che costituiscono la base conoscitiva che porta agli “obiettivi di qualità” da traguardare nella parte statutaria: gli articoli della disciplina di piano che ne conseguono definiscono tali obiettivi che acquistano il valore di indirizzo e, riprendendo e sistematizzando anche le prescrizioni del PIT, dettano direttive al successivo PO organizzandole per tematiche immediatamente individuabili, quali ad esempio: interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza; interventi di trasformazione edilizia e urbanistica; risparmio energetico ed energie rinnovabili.

In questo elaborato vengono raccontati i **tessuti prevalentemente residenziali**, storici e contemporanei, e quelli **misti**, che caratterizzano la città di Prato e al termine della sezione conoscitiva, in una tabella, vengono elencati i VALORI e le CRITICITA’ di ogni tessuto raccontato.

Tessuto storico o storicizzato di formazione lineare

Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto storico o storicizzato di formazione lineare**: sono tessuti con esclusiva funzione residenziale e in rari casi presentano il commerciale al piano terra. Presentano un fronte continuo compatto solitamente allineato su asse storico, e a volte possono trovarsi lungo strade di diramazione. Sono costituiti da edifici in linea mono-bifamiliari affacciati su strada con altezza variabile da 2 fino a 4 piani. Sul retro sono presenti spesso i giardini tergalì ma può capitare che sia presente anche un piccolo giardino frontale. Di seguito si riporta un abaco dei tessuti storici lineari presenti sul territorio comunale, in modo da poter evidenziare i caratteri urbanistico-edilizi di ognuno.



This composite image illustrates the location and context of a specific site through four distinct visual representations:

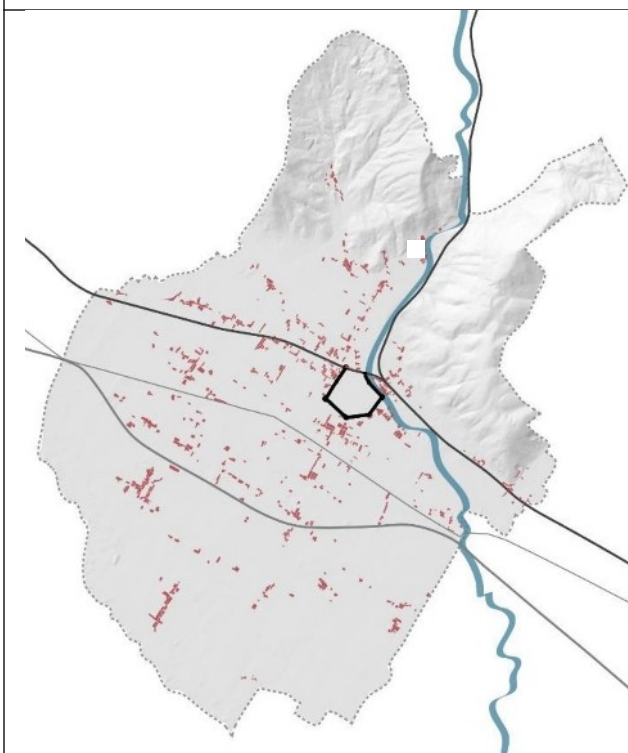
- Top Left:** A regional map of Italy with a black rectangle highlighting the area of interest in the northern part of the country.
- Top Right:** A detailed topographic map showing the terrain, roads, and buildings of the area, with a red rectangle indicating the specific site.
- Bottom Left:** An aerial photograph showing the site's location within a residential area, with a red rectangle highlighting the specific building complex.
- Bottom Right:** A street-level photograph showing the facade of the building complex, which consists of several two-story houses with light-colored walls and dark shutters.

The figure consists of four panels illustrating the location and context of the study area, Salsomaggiore.

- Top Left:** A regional map of the Emilia-Romagna region in Italy, showing the location of Salsomaggiore (indicated by a small white square) relative to the Po River and surrounding administrative boundaries.
- Top Right:** A detailed topographic map of the town of Salsomaggiore, showing the layout of buildings, streets, and the surrounding terrain (contour lines).
- Bottom Left:** An aerial photograph of the town of Salsomaggiore, with the specific study area (the residential area) outlined in red.
- Bottom Right:** A street-level photograph of the town of Salsomaggiore, showing the residential buildings and the street layout.

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.

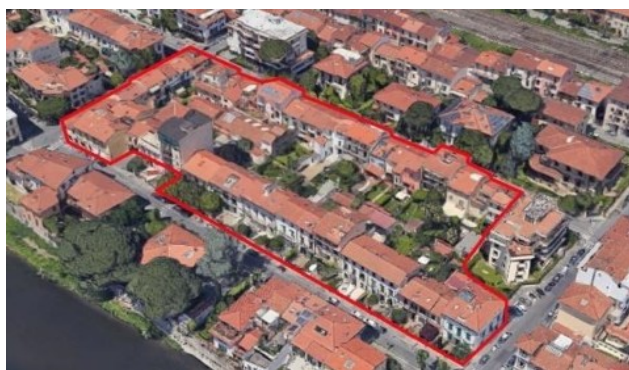






La corte interna all'isolato è ad oggi satura di volumi accessori e di servizio e in larga parte impermeabile.



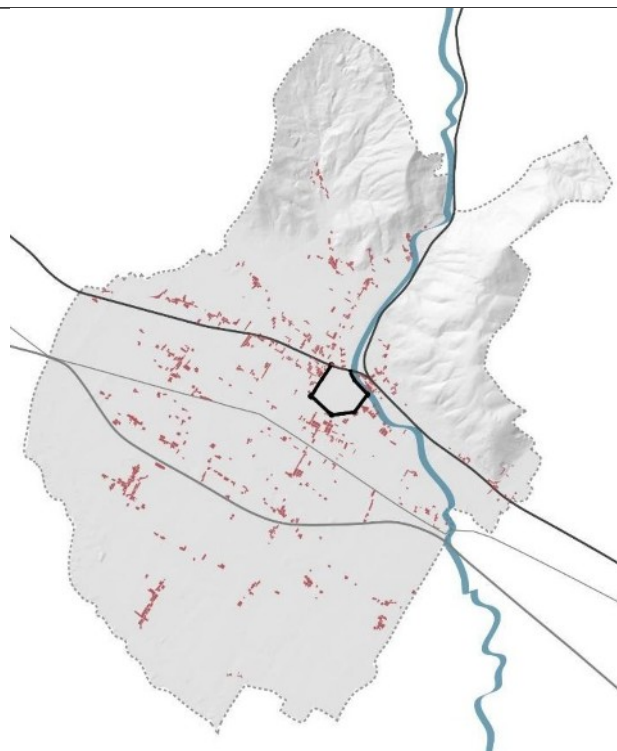


A map of the Iberian Peninsula showing the location of the study area. The study area is highlighted by a black polygon in the central-eastern part of the peninsula. The map includes a dashed line representing the border between Spain and Portugal, a solid line for the Mediterranean Sea, and a blue line for the Atlantic Ocean. The study area is located in the region of Castile and León, near the border with Galicia.

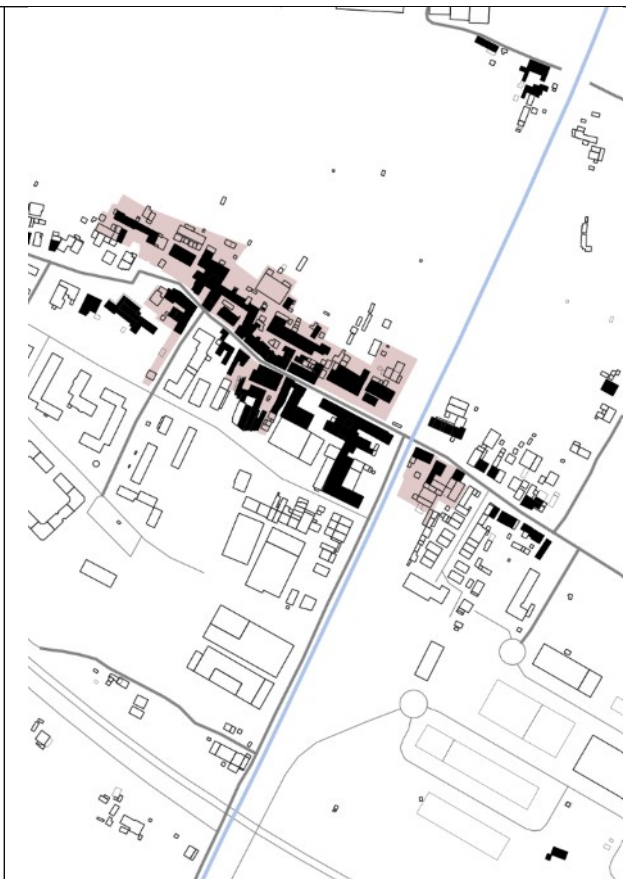
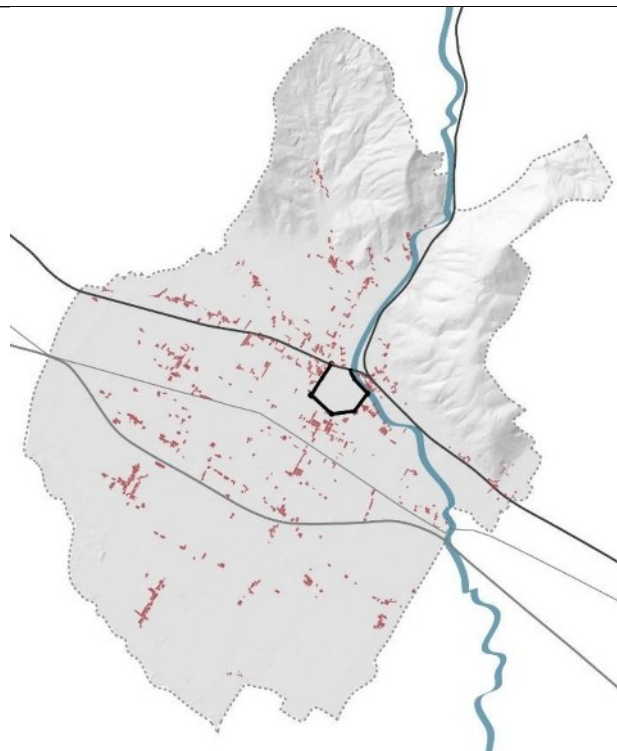




Via del Fondaccio - Galciana Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Galciana, interamente residenziale: non si presenta come un tessuto compatto e la tipologia edilizia presente è mista, come anche l'altezza che varia da uno a tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è arretrato per ospitare 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.

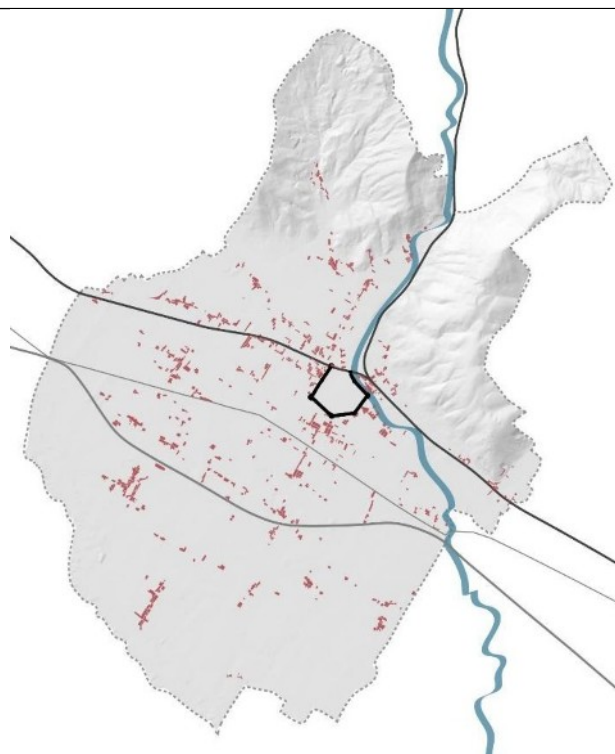


The figure consists of four panels illustrating the study area:

- Top Left:** A regional map of the Emilia-Romagna region in Italy, showing the location of the study area (highlighted in red) within the context of the surrounding regions and the Adriatic Sea.
- Top Right:** A detailed urban map of the study area, showing the layout of the town and the location of the study area (highlighted in red).
- Bottom Left:** An aerial view of the study area, showing the town and the location of the study area (highlighted in red).
- Bottom Right:** A street-level view of the study area, showing the town and the location of the study area (highlighted in red).

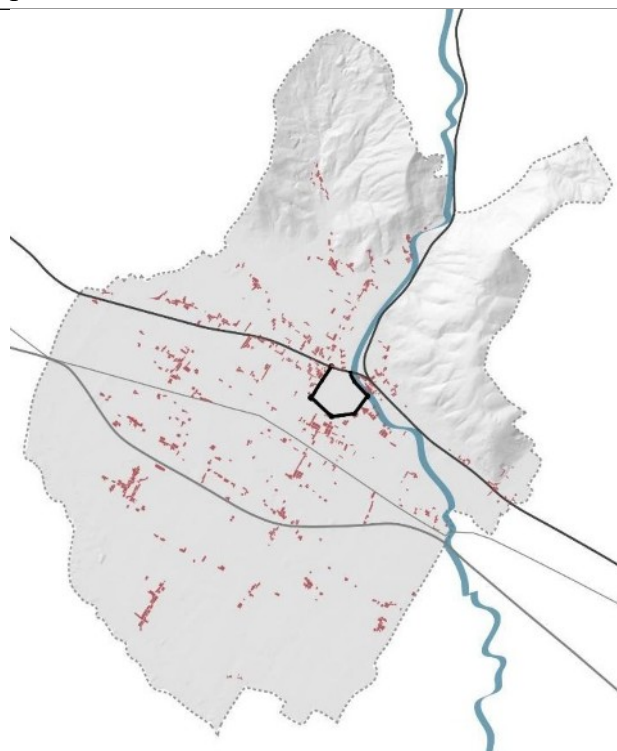
Via delle Fonti – Mezzana Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Mezzana lungo via delle Fonti: la funzione è prettamente residenziale e conserva i caratteri originari dell'edificato, il cui filo è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il piccolo resede di ingresso spesso pavimentato.

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.

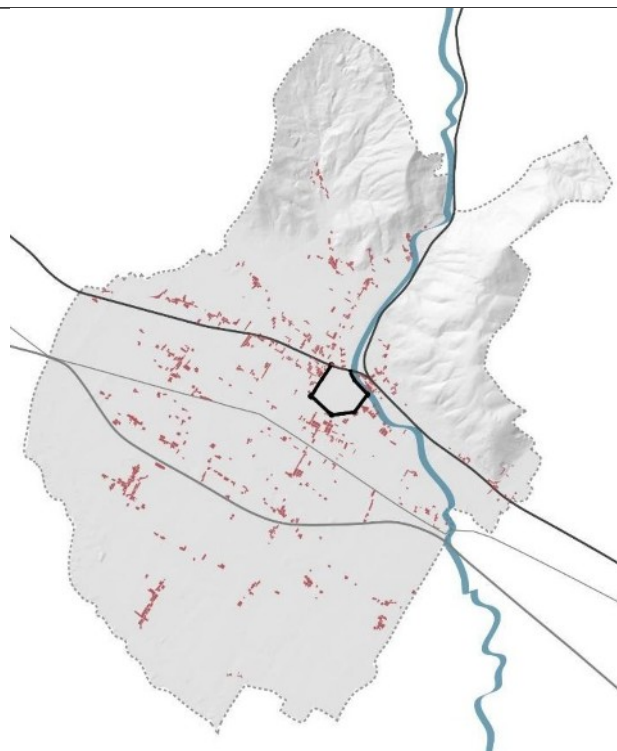


Via dell'alloro – Paperino Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Paperino lungo via dell'alloro: la funzione è prevalentemente residenziale e tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno mantenuto inalterati i propri caratteri formali originali.

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.

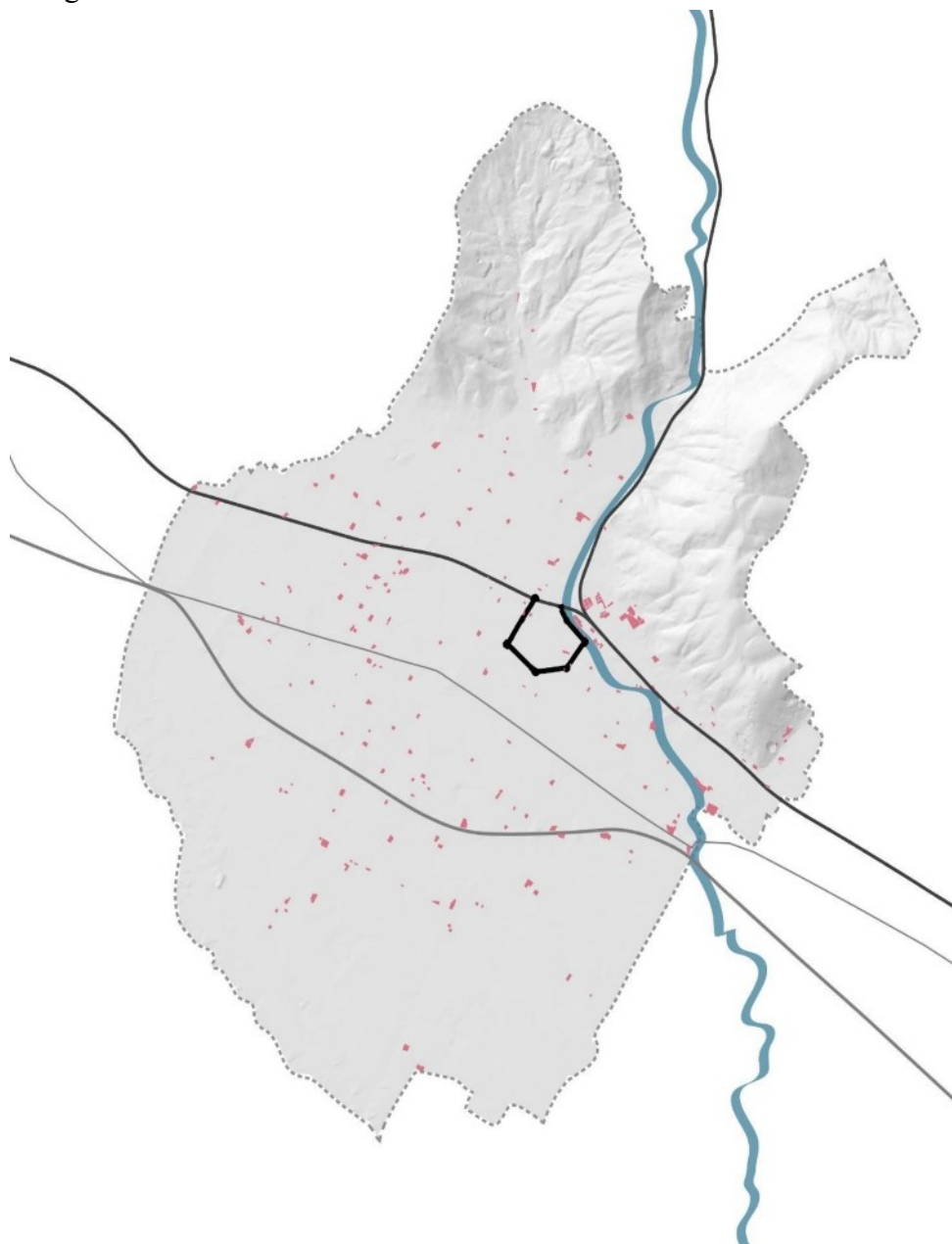


Via Giulio Braga - Tavola Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Tavola lungo via Giulio Braga: la funzione è prettamente residenziale e tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno tipologia edilizia mista di due/ tre piani e copertura a doppia falda. Le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



Piano Strutturale 2024 pag 20 di 106

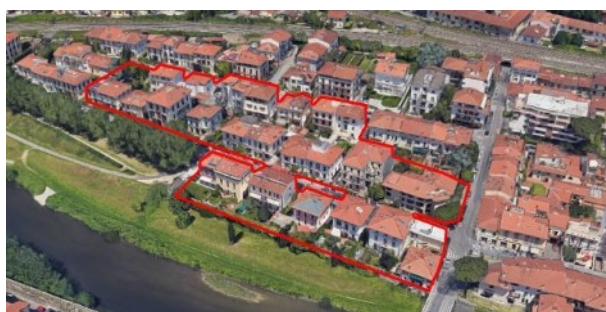
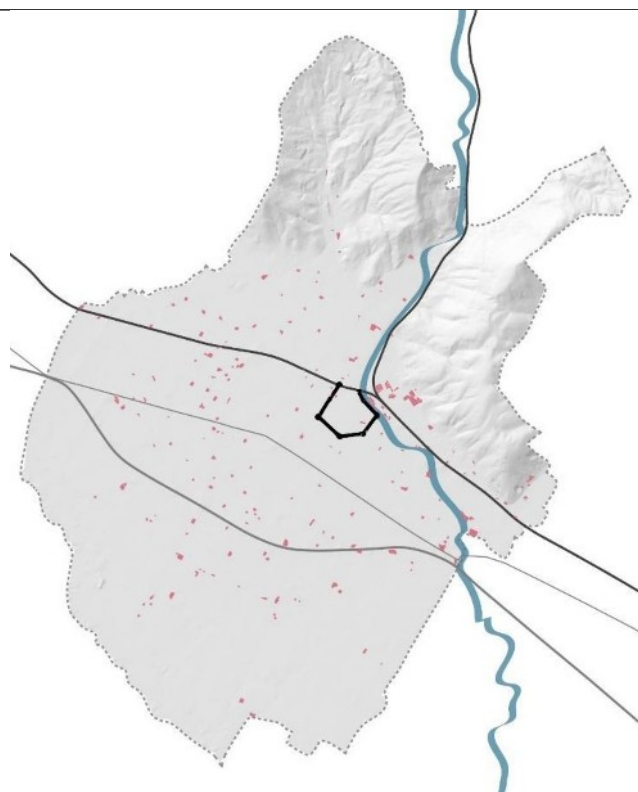
Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto storico residenziale** situato spesso ai margini del centro abitato e inglobato nel tessuto urbano della città densa. Può essere costituito da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) o da aggregazioni non regolari a formare piccole corti o agglomerati, con elementi architettonici tipici della tradizione toscana (copertura a falde con manto in laterizio, intonaco in facciata, persiane lignee dalle tonalità sul verde). Di seguito si riporta un abaco dei tessuti storici residenziali presenti sul territorio comunale, in modo da poter evidenziare i caratteri urbanistico-edilizi di ognuno.



Individuazione dei Tessuti storici residenziali sul territorio comunale

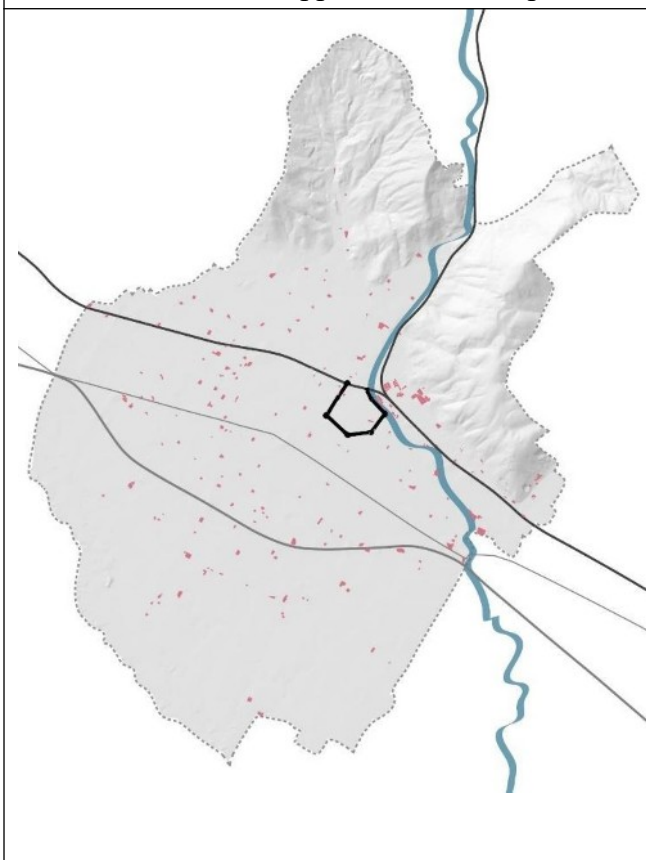
Esempi di tessuto lineare presenti sul territorio comunale

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.

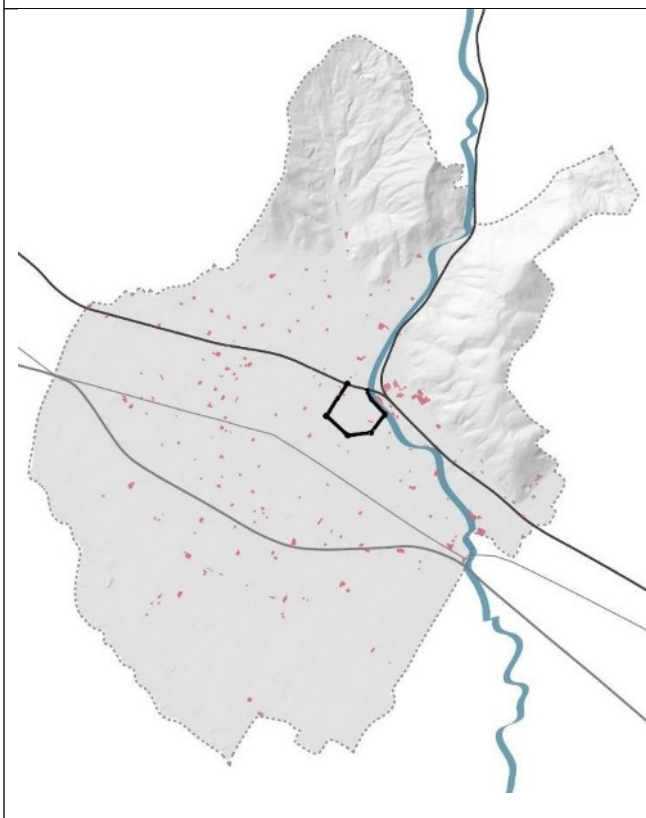




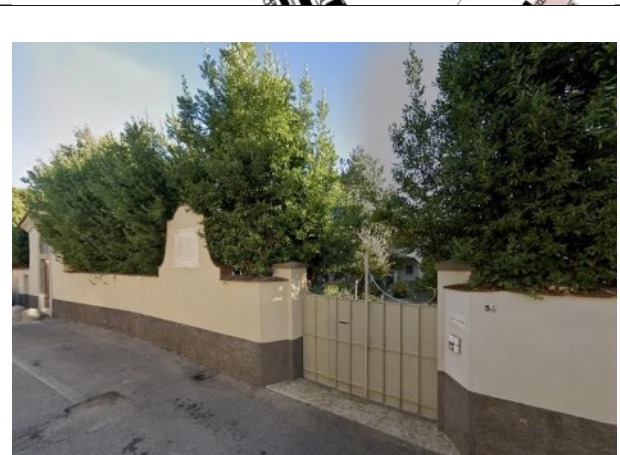
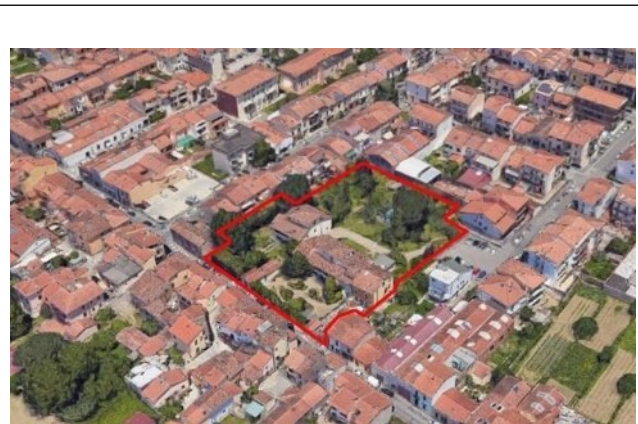
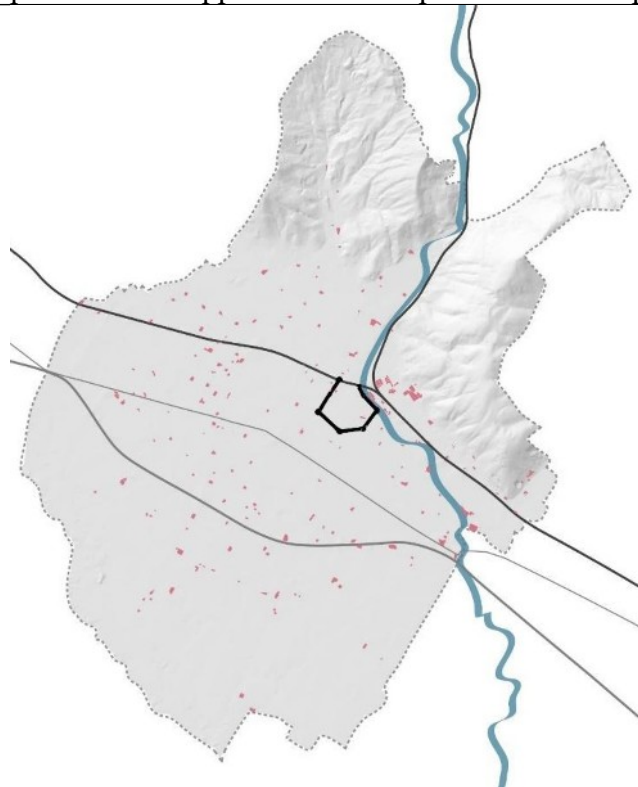
Via Banco Tanini – La Querce Il tessuto esaminato si trova nella frazione della Querce, lungo una traversa di via Mugellese, la strada che porta verso Travalle. Si tratta di un edificio storico di matrice rurale successivamente frazionato in più unità abitative e quindi con una funzione esclusivamente 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.



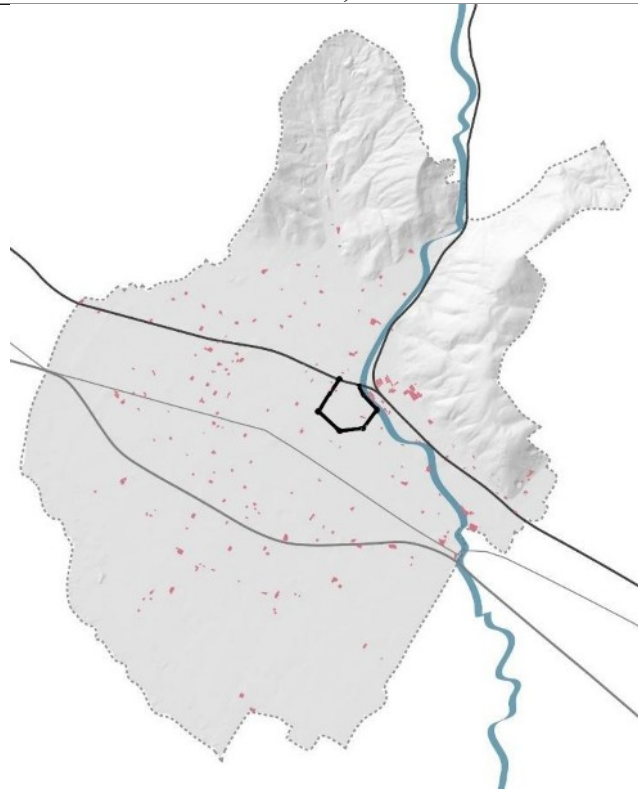
Via Giuseppe Becherini – Galciana Il tessuto esaminato si trova sul lato occidentale del viale Nam-Dinh all'altezza di Galciana: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana, con intonaci, persiane lignee e copertura in laterizio. Gli spazi pertinenziali 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.



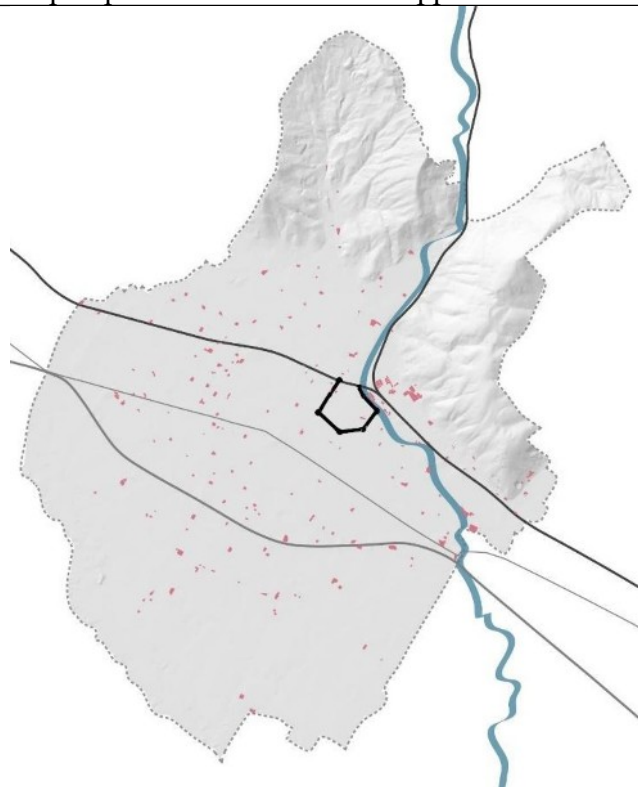
Via Campostino di Mezzana – Mezzana Il tessuto esaminato si trova a Mezzana in un'area racchiusa tra il tracciato autostradale, un'area produttiva molto compatta con capannoni disposti in modo seriale e il Macrolotto 2. La maggior parte degli edifici presenti nel lotto sono emergenze architettoniche 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.



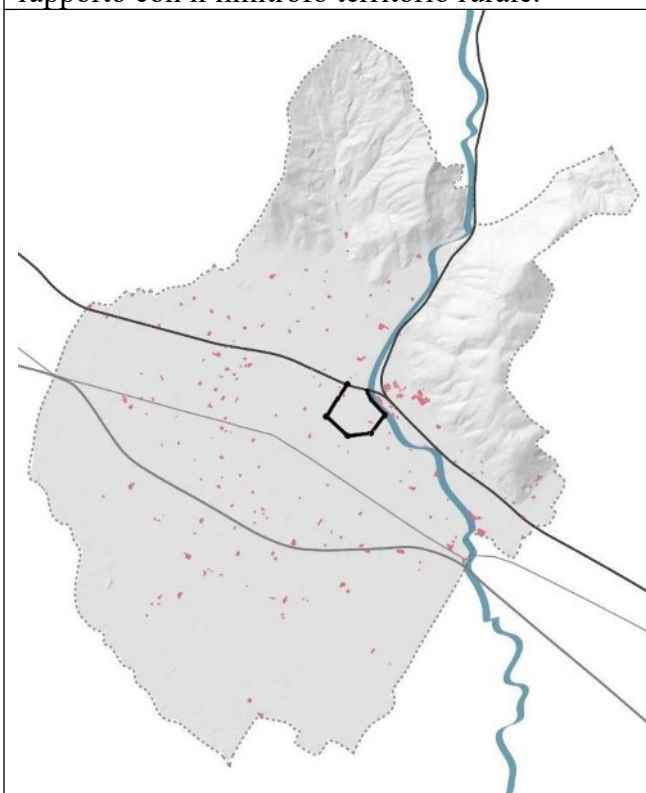
The figure consists of four panels illustrating the location of the study area:

- Top Left:** A regional map of the Lombardy region in Italy, showing the location of the study area (indicated by a black hexagon) relative to the Po River and surrounding mountainous terrain.
- Top Right:** A detailed urban map of the study area, showing the layout of streets and buildings. The study area is highlighted in red.
- Bottom Left:** An aerial photograph of the study area, showing the surrounding urban environment and the location of the study area (outlined in red).
- Bottom Right:** A street-level view of the study area, showing a yellow building and a large tree.

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.



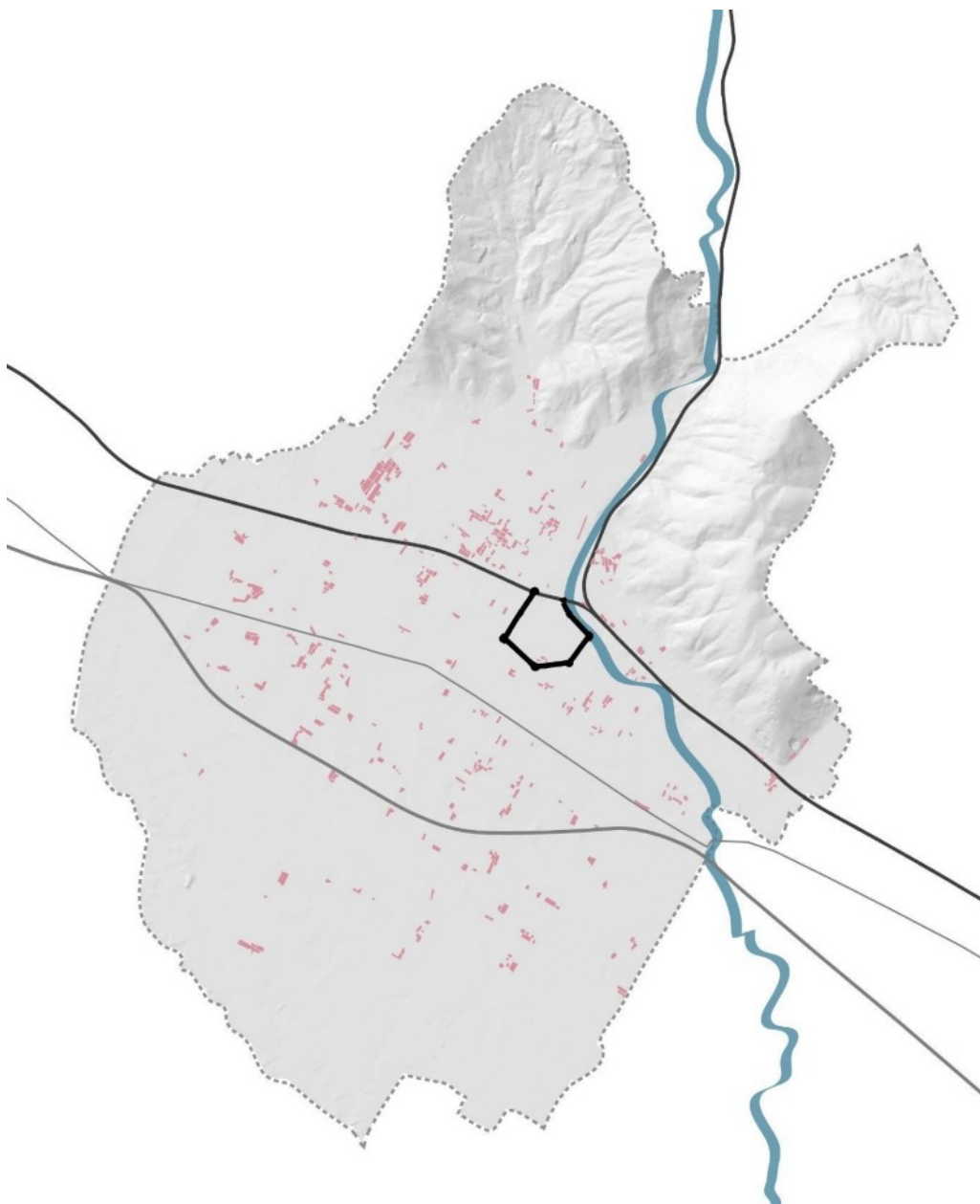
The figure consists of four panels illustrating the location of the study area:

- Top Left:** A regional map showing the location of the study area (indicated by a black hexagon) within a larger geographical context, including a river and surrounding terrain.
- Top Right:** A detailed site plan or map showing the layout of the study area, including buildings, roads, and surrounding infrastructure.
- Bottom Left:** An aerial photograph showing the study area (outlined in red) situated in a rural landscape with fields and trees.
- Bottom Right:** A ground-level photograph showing the study area, featuring a large building complex surrounded by greenery and a fence in the foreground.



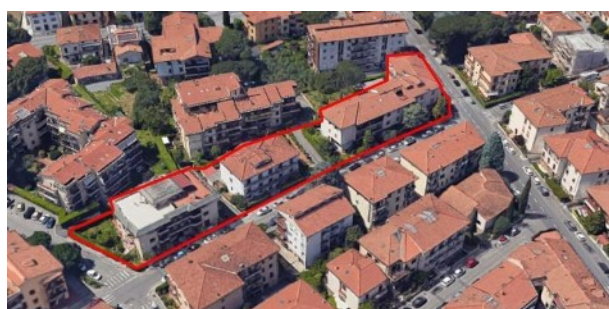
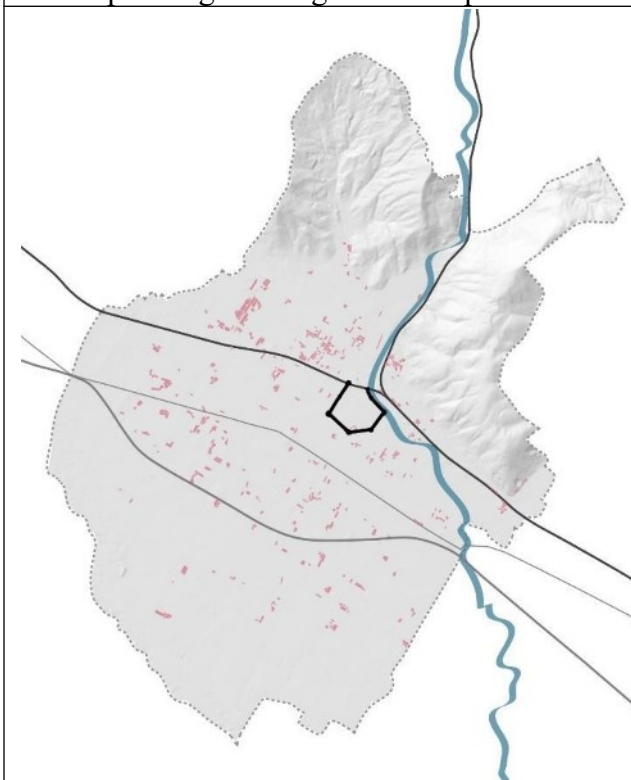
| VALORI/ OPPORTUNITA' | CRITICITA' |
|---|--|
| <p>Testimonianza di insediamenti tipici del sistema insediativo diffuso di pianura, spesso relativi al precedente assetto rurale del paesaggio di pianura.</p> <p>Residenze signorili testimonianze di una prima espansione fuori dalle mura.</p> | <p>Possibili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

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.

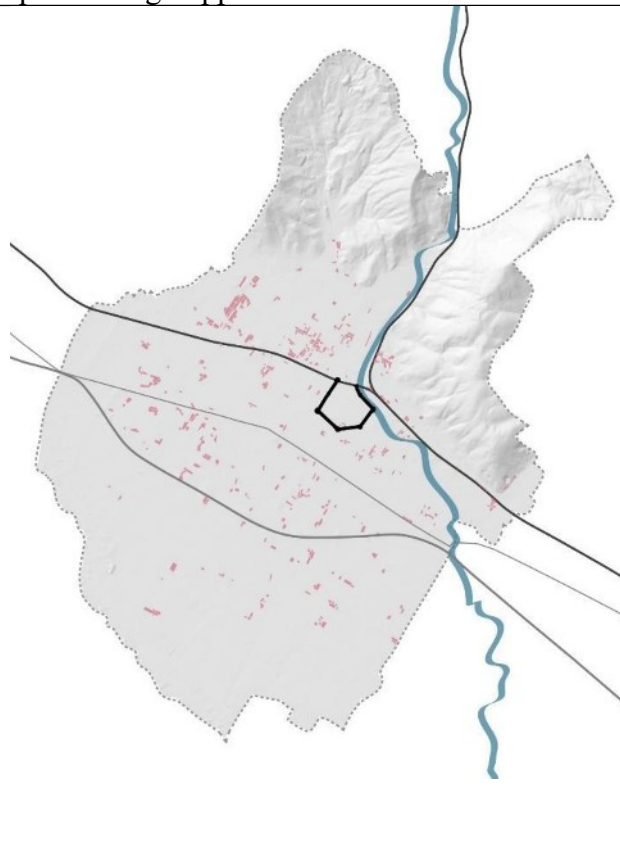


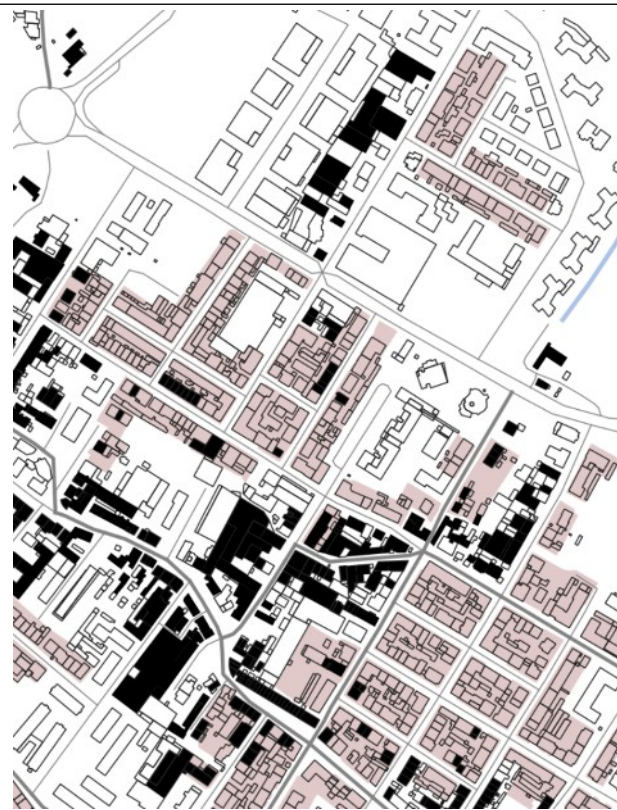
Individuazione dei Tessuti contemporanei lineari sul territorio comunale

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.



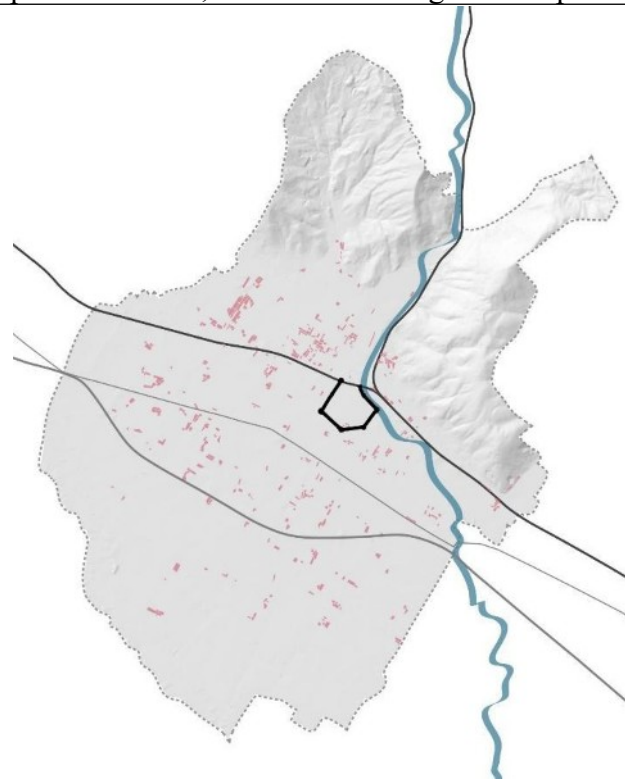
Via Grazia Deledda – Il tessuto esaminato si trova in via Grazia Deledda, la strada che corre parallela al Bisenzio a sud di Coiano. E' costituito da piccoli condomini di 2, 3 o 4 piani, i cui piani terra hanno resedi pavimentate e spesso i garage. Sono molto ridotte le aree permeabili. Le finiture son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







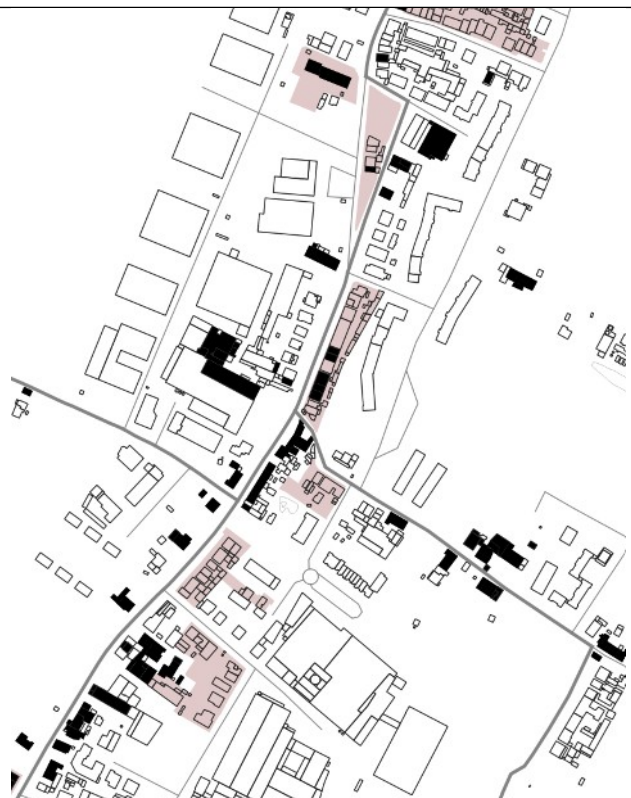
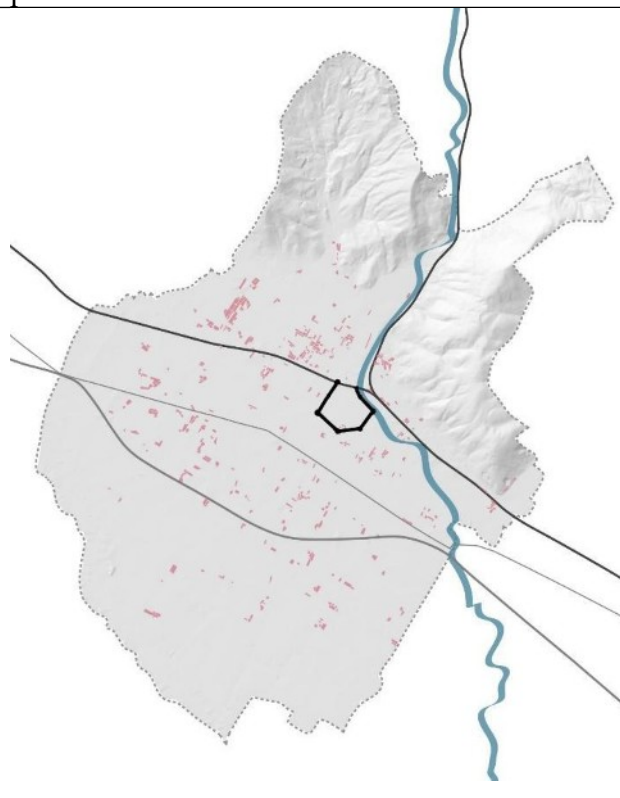
Via Senio – Maliseti Il tessuto esaminato si trova in via Senio nel margine occidentale di Maliseti: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccoli condomini in linea alti in media 4 piani, i cui prospetti principali affacciano su via Senio mentre i retri sul corso d'acqua che li separa da via 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.



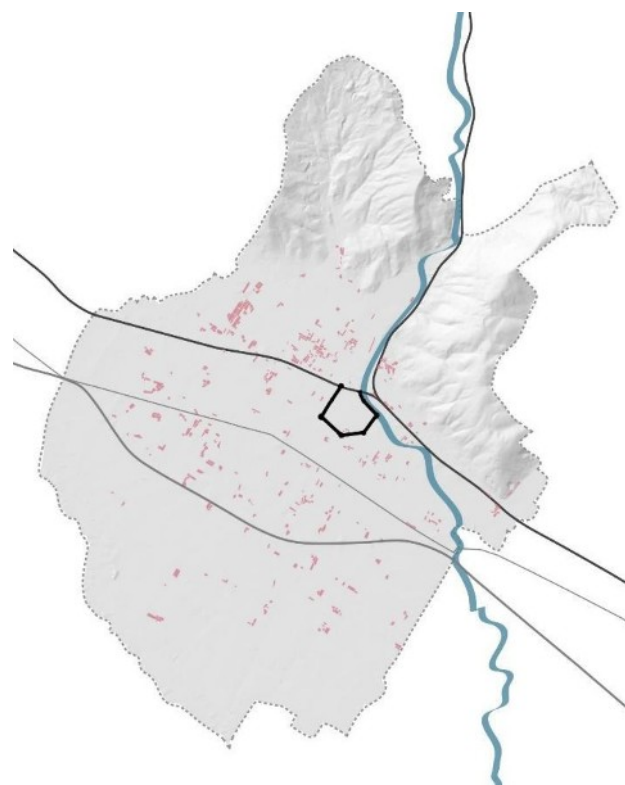




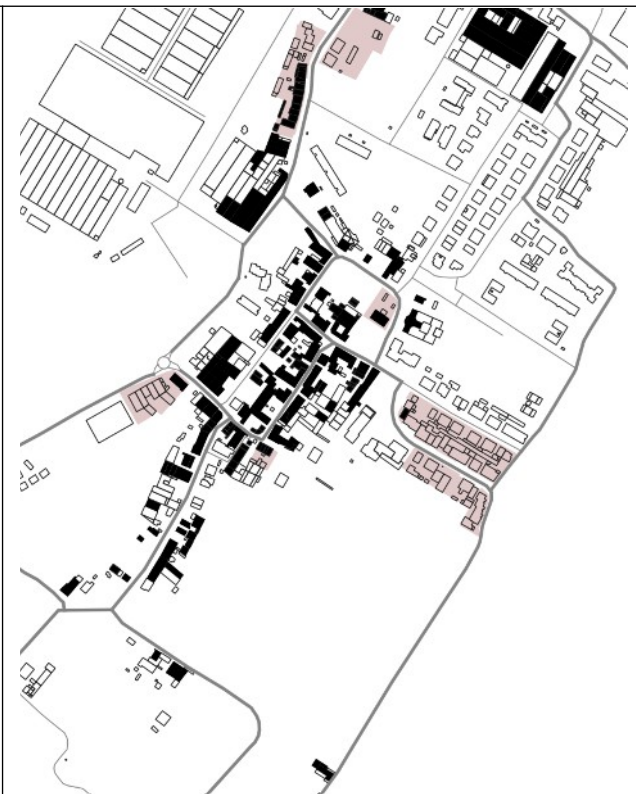
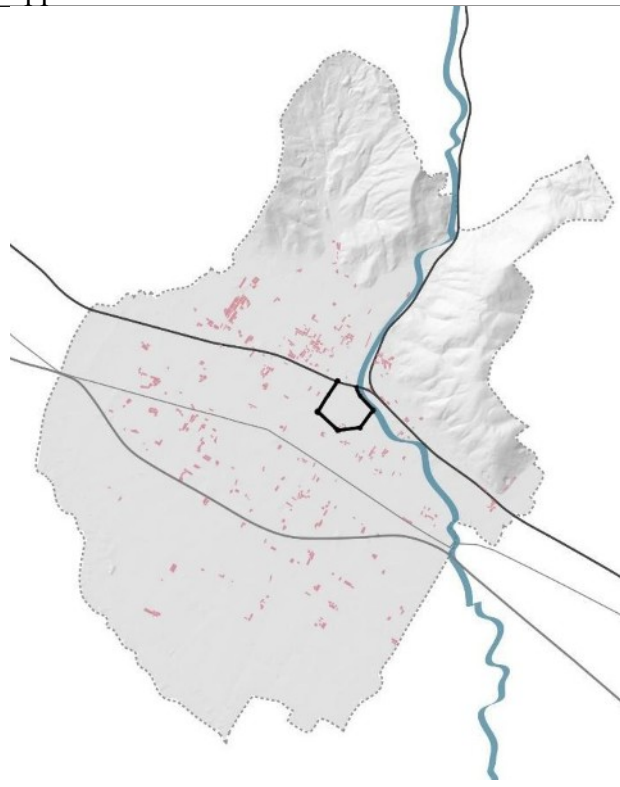
Via Roma – Paperino Il tessuto esaminato si trova lungo via Roma a Paperino: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono piccole schiere di 2 piani. I piani terra hanno piccoli resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture son simili tra loro: intonaco in facciata, persiane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

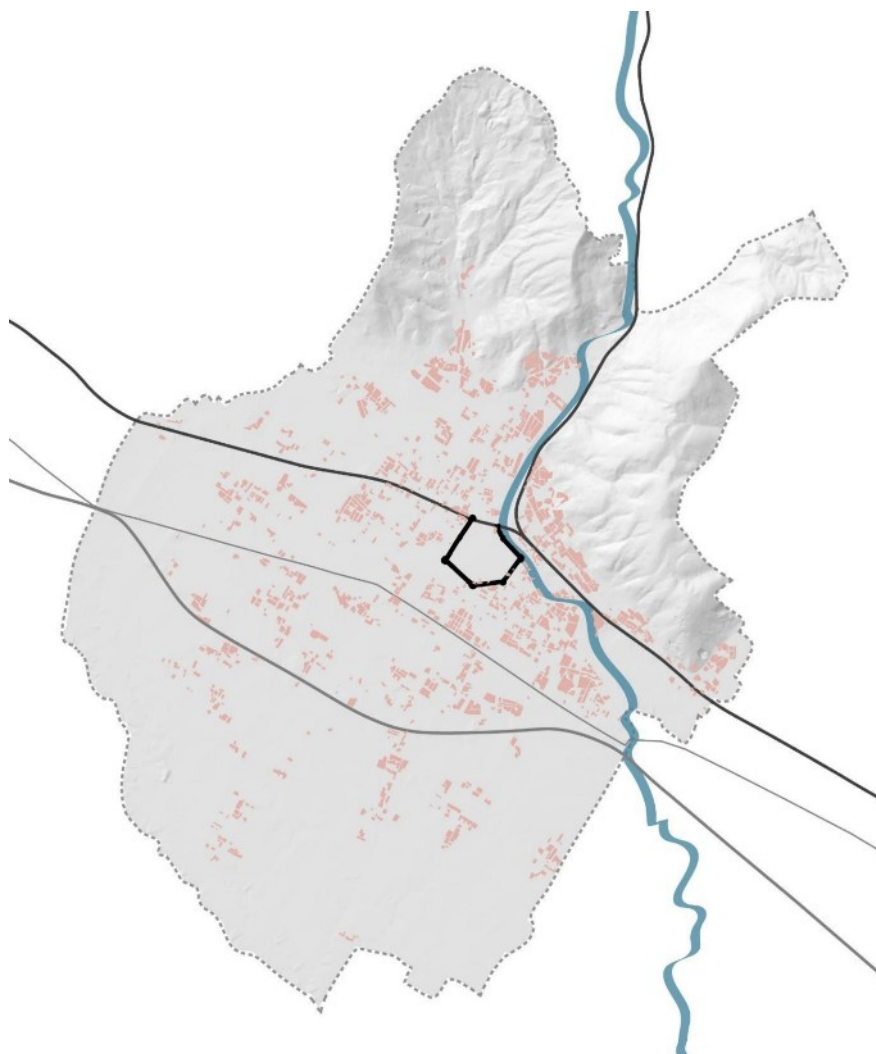


The figure consists of four panels illustrating the location of the study area:

- Top Left:** A regional map of the Emilia-Romagna region in Italy, showing the location of the study area (highlighted in red) within the context of the surrounding regions and major infrastructure.
- Top Right:** A detailed cadastral map of the study area, showing the layout of the buildings and the surrounding urban environment.
- Bottom Left:** An aerial photograph of the study area, showing the layout of the buildings and the surrounding urban environment.
- Bottom Right:** A street-level view of the study area, showing the layout of the buildings and the surrounding urban environment.

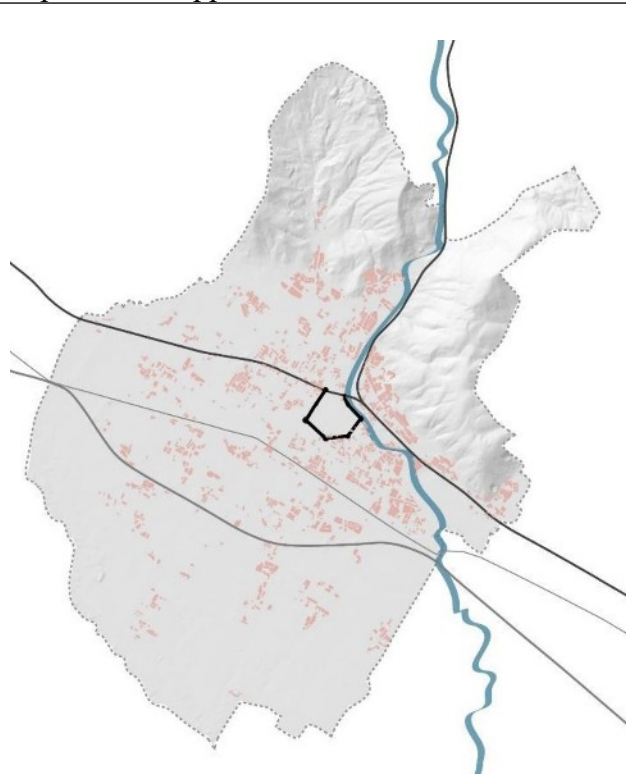
Piano Strutturale 2024 pag 47 di 106

Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto residenziale con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole e grandi dimensioni**: sono quei tessuti costituiti da edifici di recente formazione, ad isolati aperti e blocchi, formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate che presentano però omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria. Spesso risultano decontestualizzati rispetto ai tessuti limitrofi e il loro rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. La dotazione di servizi a scala di quartiere risulta spesso scarsa e inadeguata. Di seguito si riporta un abaco dei tessuti di edilizia pianificata di piccole e grandi dimensioni presenti sul territorio comunale, in modo da poter evidenziare i caratteri urbanistico-edilizi di ognuno.

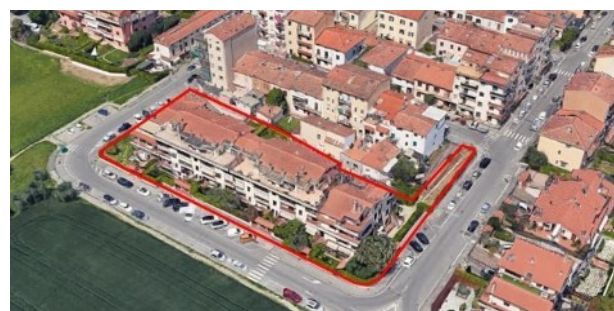
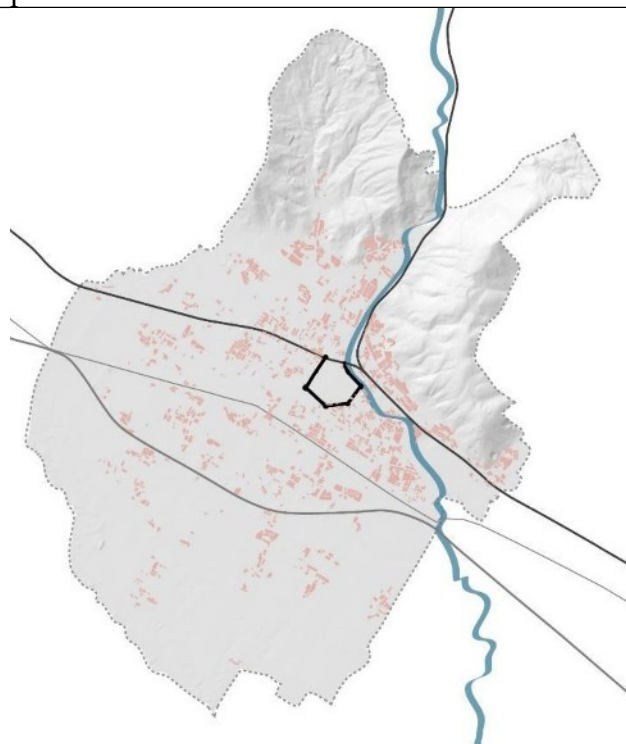


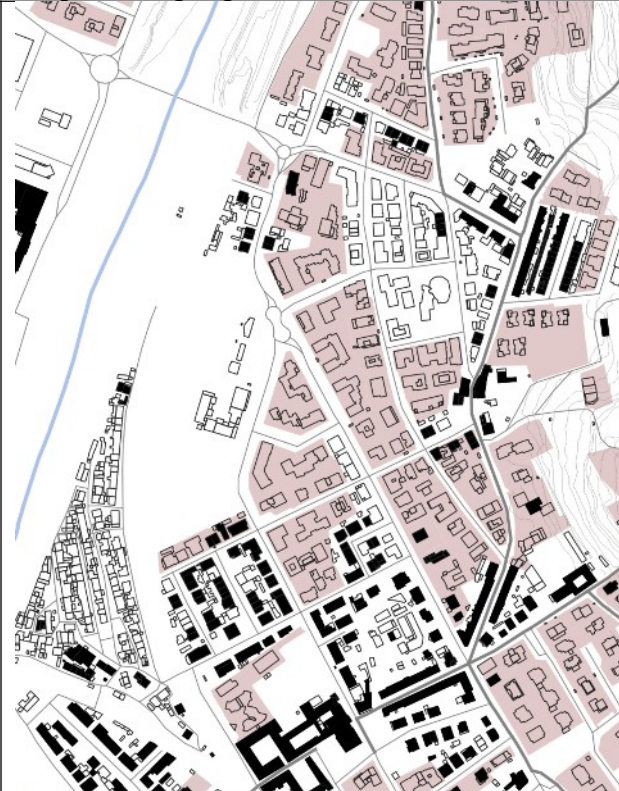
Individuazione dei Tessuti contemporanei residenziali con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole e grandi dimensioni sul territorio comunale

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 simili: facciate intonacate, infissi con avvolgibili e copertura a doppia falda in laterizio.

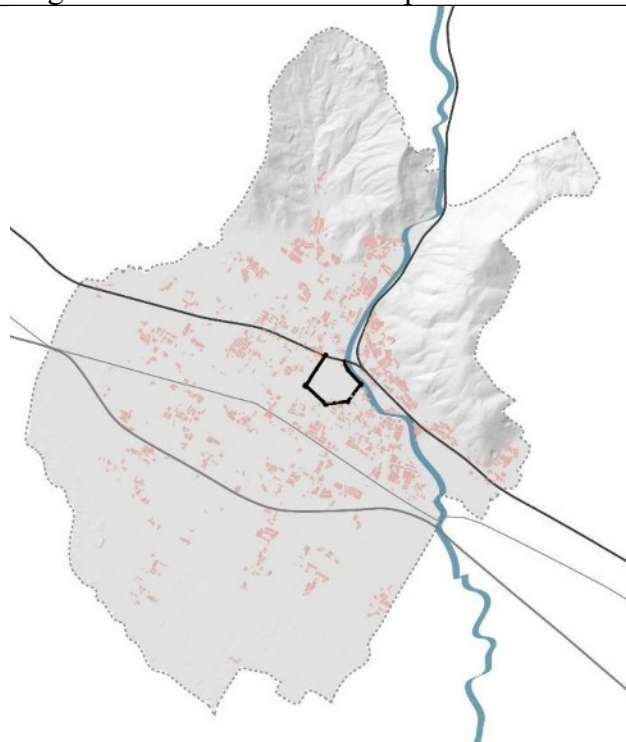


Via Augusto Murri – Le Lastre Il tessuto esaminato si trova a Le Lastre lungo via Murri: l'area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica : gli edifici in questione sono delle schiere a quattro piani e ai piani terra presentano dei resedi semipermeabili mentre sul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

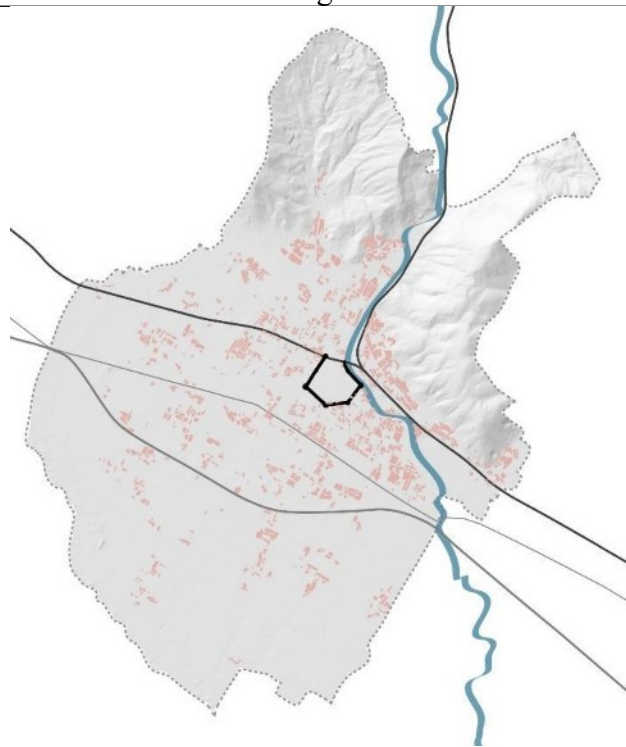




Via Brasimone – Sant’Ippolito Il tessuto esaminato si trova a Sant’Ippolito lungo via Brasimone: l’area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: gli edifici in questione costituiscono dei condomini di grandi dimensione di quattro piani. All’interno dell’isolato 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.

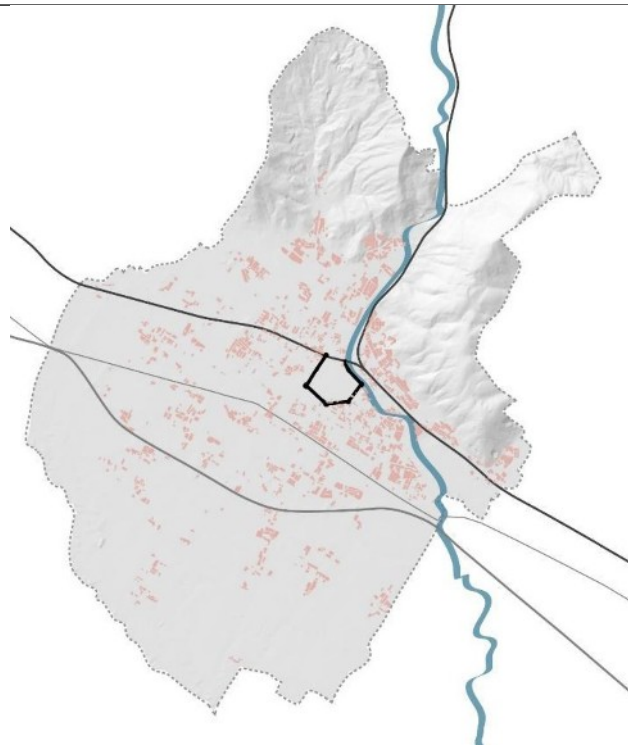


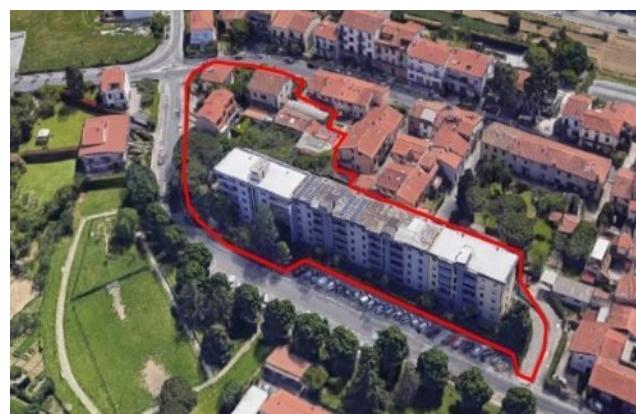
Via Vilfredo Pareto – La Macine Il tessuto esaminato si trova a La Macine lungo via Vilfredo Pareto: tutta l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica sebbene ogni edificio appare isolato sul suo lotto di pertinenza. Gli edifici 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.



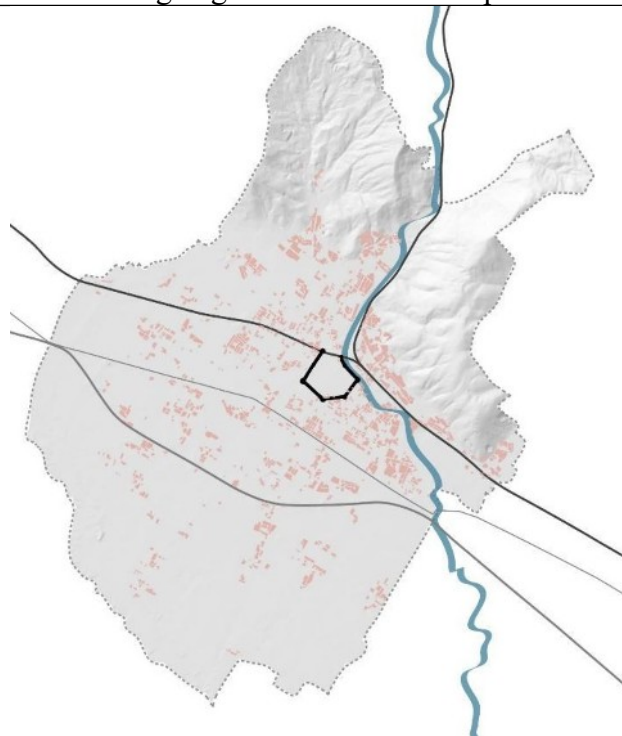


Via dei Gerani – San Giusto La lottizzazione “Quaroni” meglio conosciuta come Villaggio Gescal è l’esempio di pianificazione unitaria ad opera di un gruppo coordinato dagli architetti Quaroni e Detti per il quartiere INA Casa di San Giusto. Il progetto è del 1957 ma la sua realizzazione è del 1977: blocchi 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.

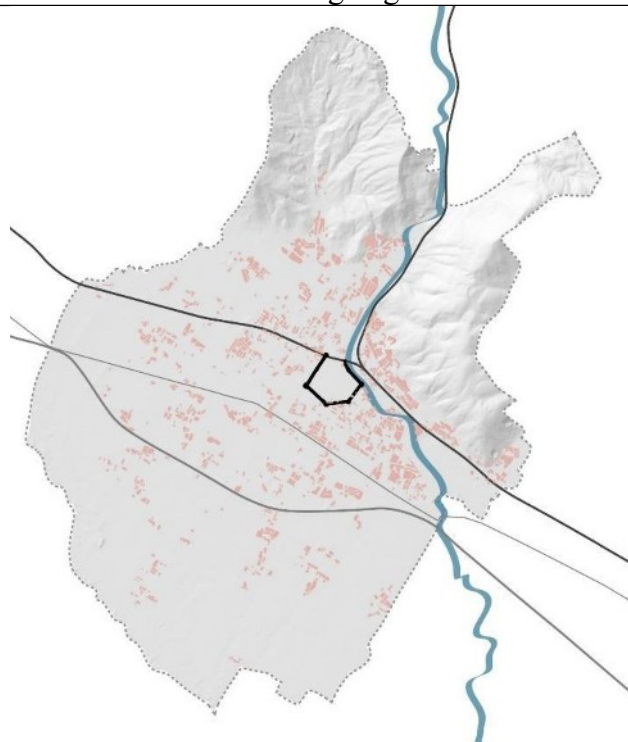




Via Ardengo Soffici – Fontanelle Il tessuto esaminato si trova in località Fontanelle lungo via Ardengo Soffici: l'edificio in linea occupa l'intero isolato ed è un condominio di grandi dimensioni alto cinque piani. Gli appartamenti dei piani terra hanno spazi pertinenziali privati, per la maggior parte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



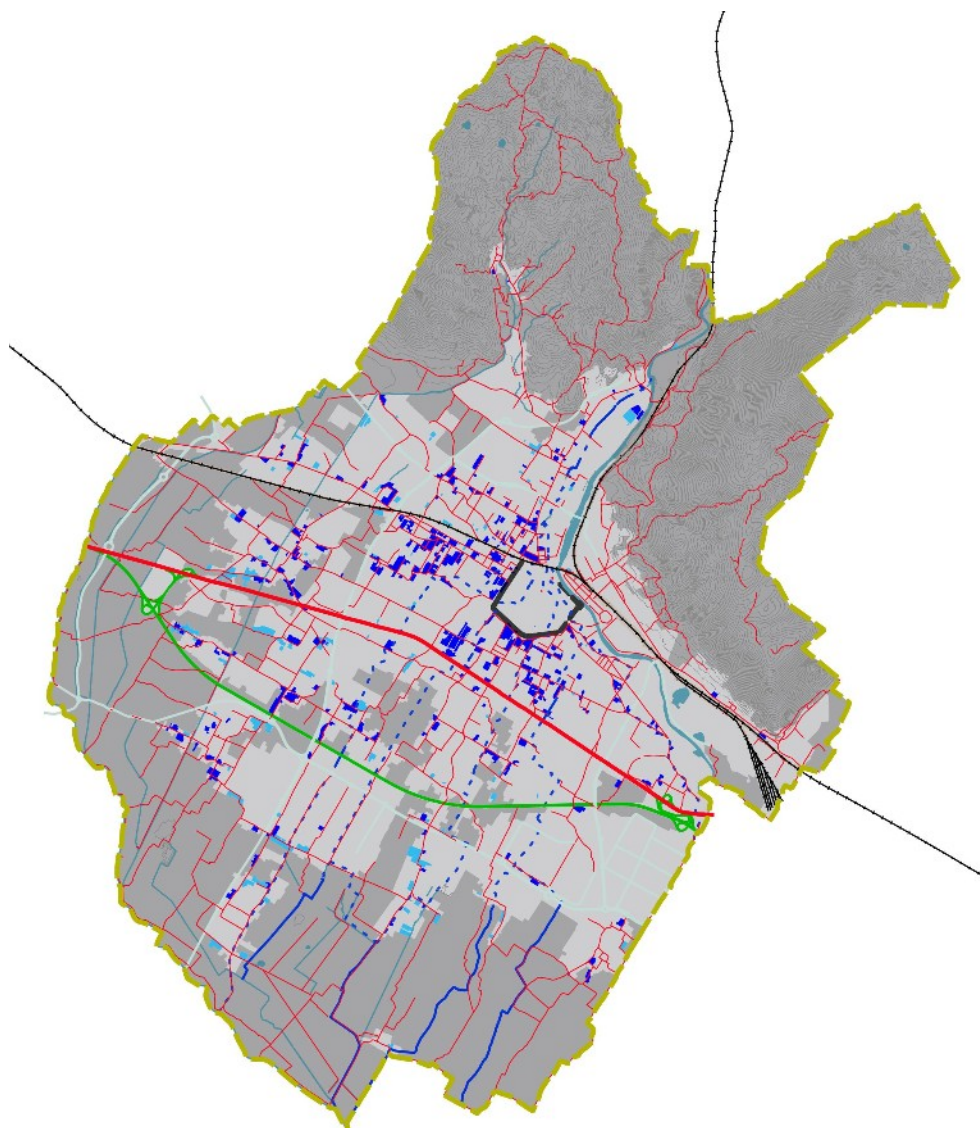
Via Zelindo Mannelli – Sant’Andrea a Iolo Il tessuto esaminato si trova in località Sant’Andrea a Iolo in via Zelindo Mannelli: i due edifici in linea occupano l’intero isolato e sono condomini di grandi dimensioni alti quattro piani. Il piano terra è destinato al commercio di vicinato e il resede privato 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.





Piano Strutturale 2024 pag 61 di 106

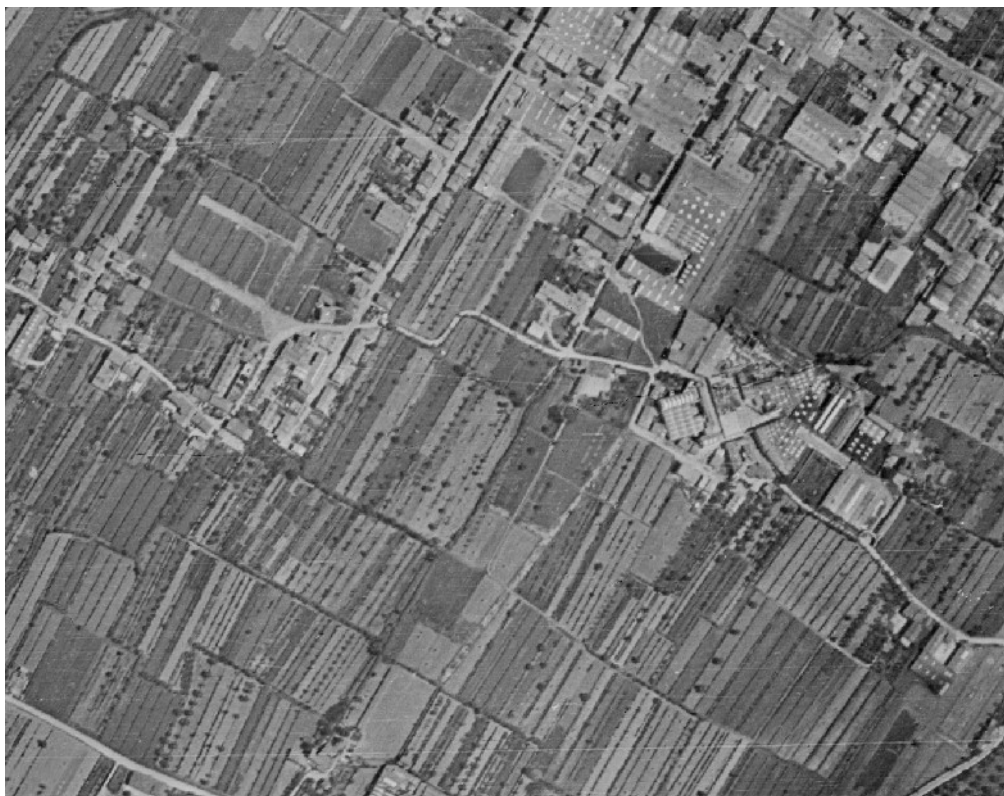
Il Piano Strutturale dopo attenta analisi conoscitiva riconosce i **tessuti misti** che da sempre caratterizzano la città di Prato e il cui uso prevalente risulta essere una combinazione tra residenziale e industriale-artigianale, dal fronte continuo, compatto o semipermeabile e con un rapporto variabile tra spazio aperto e superficie coperta e anche l'edificato residenziale può essere inferiore o maggiore rispetto a quello industriale-artigianale. Di seguito sono differenziati i morfotipi misti *storici* di colore blu scuro e quelli *contemporanei* di colore azzurro.



Individuazione dei Tessuti storici e contemporanei misti sul territorio comunale

Di seguito si riporta lo stesso inquadramento fotografico, ad ovest del centro storico in zona "San Paolo", di tre voli scattati rispettivamente nel 2023, nel 1954 e nel 1963, in una zone dove è molto presente ad oggi la tipologia del capannone produttivo e dell'abitazione fronte strada, ma che non è mai esistita prima degli anni '60.





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.

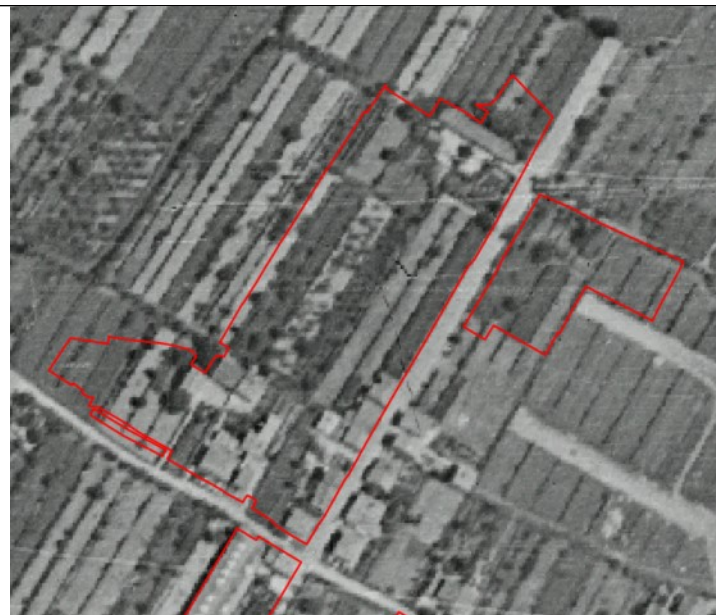


Foto aerea storica del 1954:

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.



Foto aerea storica del 1963:

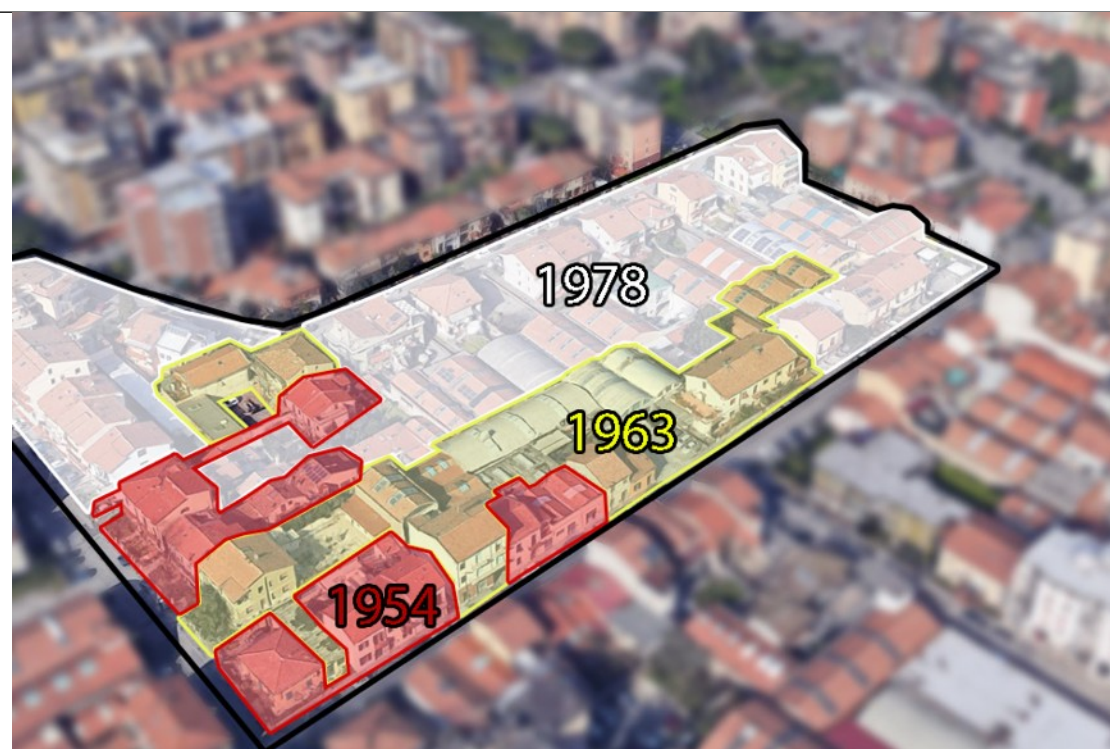
si noti come l'edificato residenziale che si attesta lungo via Attilio Nuti fosse già presente con i capannoni produttivi retrostanti.



l'isolato, dalle esplicite caratteristiche "mixité" ha già la configurazione attuale, con il suo completamento avvenuto in direzione ovest, con l'edificazione degli edifici lungo via Niccolò Paganini.

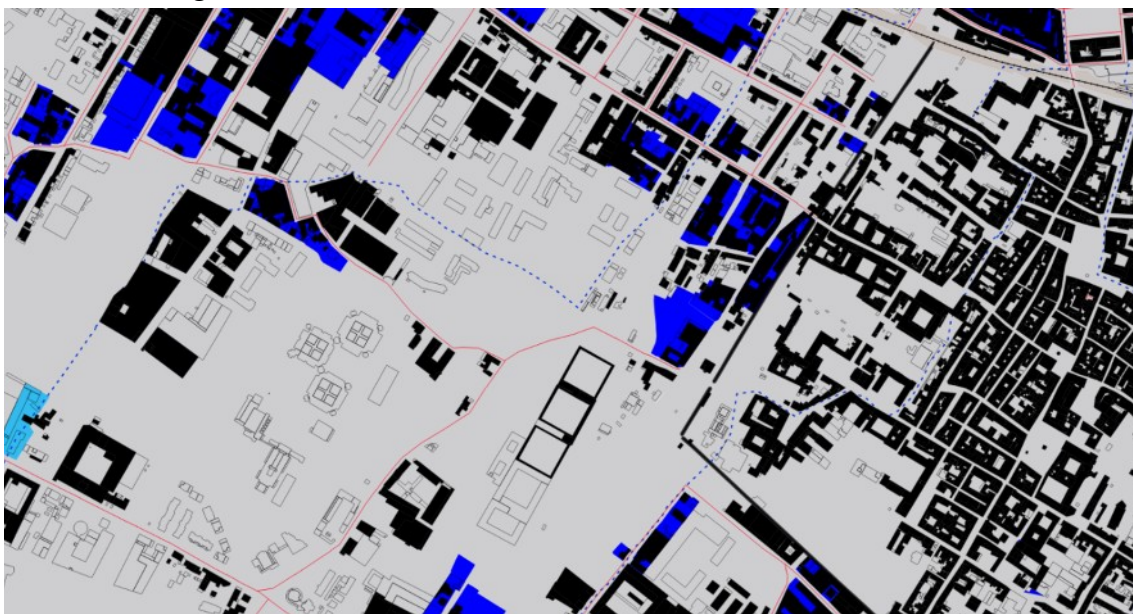


l'isolato nella sua attuale configurazione, con il suo assetto sostanzialmente non modificato rispetto al 1978.



Di seguito vengono analizzati nel dettaglio tre Tessuti Storici Misti:

1_ L'isolato che racchiude la Ex Anonima Calamai, a sud del Macrolotto Zero: lungo via Morganti l'edificato è esclusivamente residenziale ma esiste uno stretto rapporto con i fabbricati adiacenti di valenza industriale-artigianale. Questo tessuto, di formazione lineare con presenza di mix di funzioni, presenta un fronte continuo compatto o semi penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo *dimensionalmente paritario* rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale.

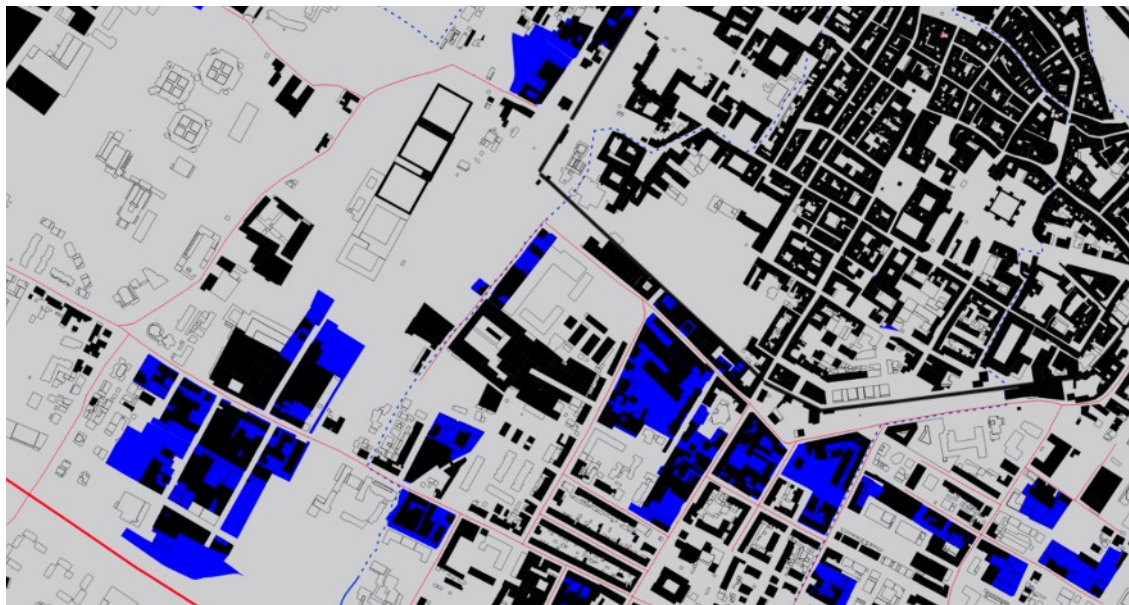








3_ L'isolato a sud del vecchio presidio ospedaliero, racchiuso tra via Paolo dell'Abbaco e via Carradori: questo tessuto, di formazione lineare con presenza di mix di funzioni ad alta densità, presenta un fronte continuo compatto o semi penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente influente rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è inferiore rispetto a quello industriale-artigianale. Nonostante l'alta saturazione dell'isolato sono presenti corti ed aree pertinenziali sia permeabili che impermeabili.





| 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> |

A titolo esemplificativo viene riportato – con il colore azzurro - anche un isolato di tessuto misto contemporaneo a San Giusto, racchiuso tra via S.Giusto e via Stradellino: nel 1954 non era ancora interessato da edifici che si attestarono, con funzione esclusivamente residenziale, lungo via S.Giusto e solo nei primi anni '60. Bisogna aspettare gli anni '70 per assistere al completamento dell'isolato con l'aggiunta – nello spazio interno e quindi sui retri delle residenze - dei capannoni produttivi.

