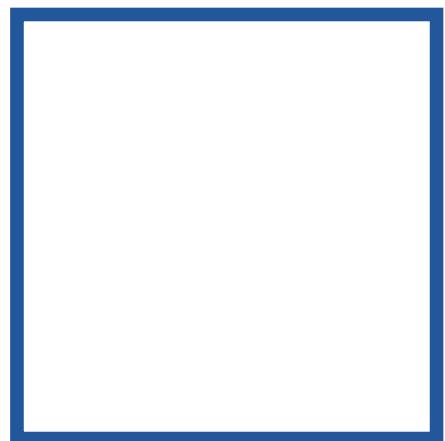
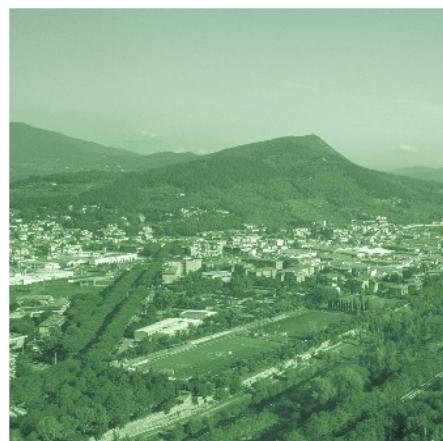
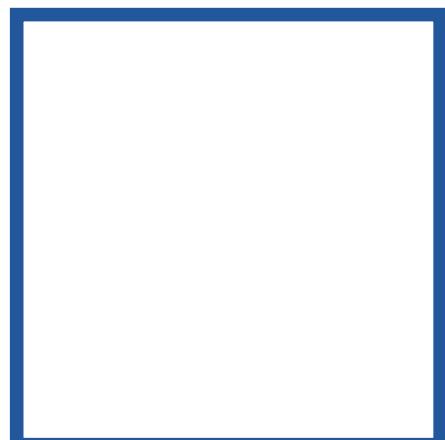
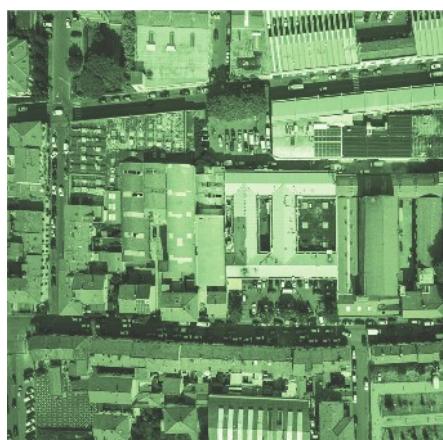




Piano Strutturale 2024

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



ELABORATO QC_AI_15_B

Approvazione 2024

GRUPPO DI LAVORO

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 Giuliaci
coordinamento Prof. Tessa Matteini, Prof. Paolo Nanni

Aspetti ecologico-paesaggistici delle aree umide

Carlo Scoccianti

GRUPPO DI LAVORO

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 Giampaoletti, 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 Sario – 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

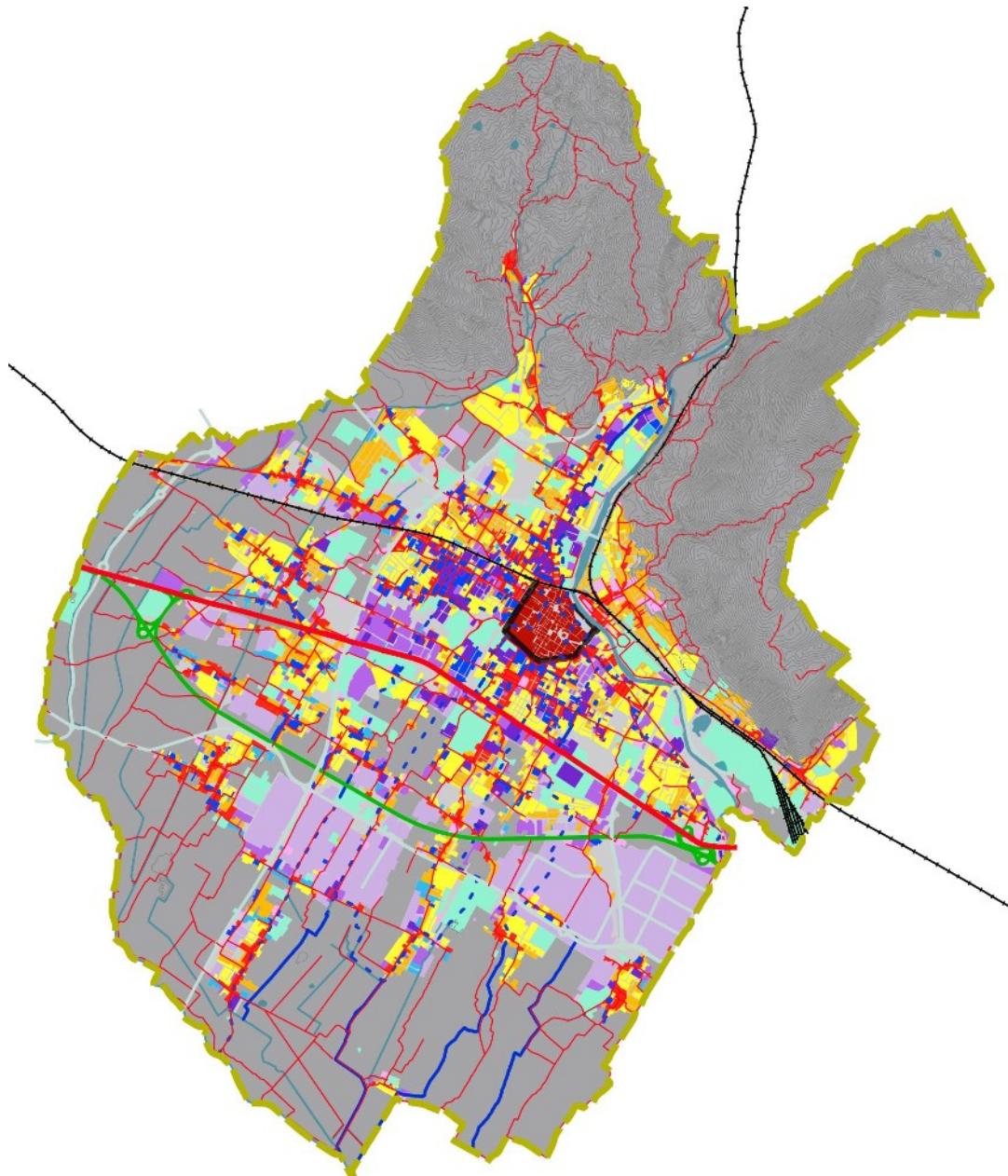
Indice generale

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

Introduzione

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

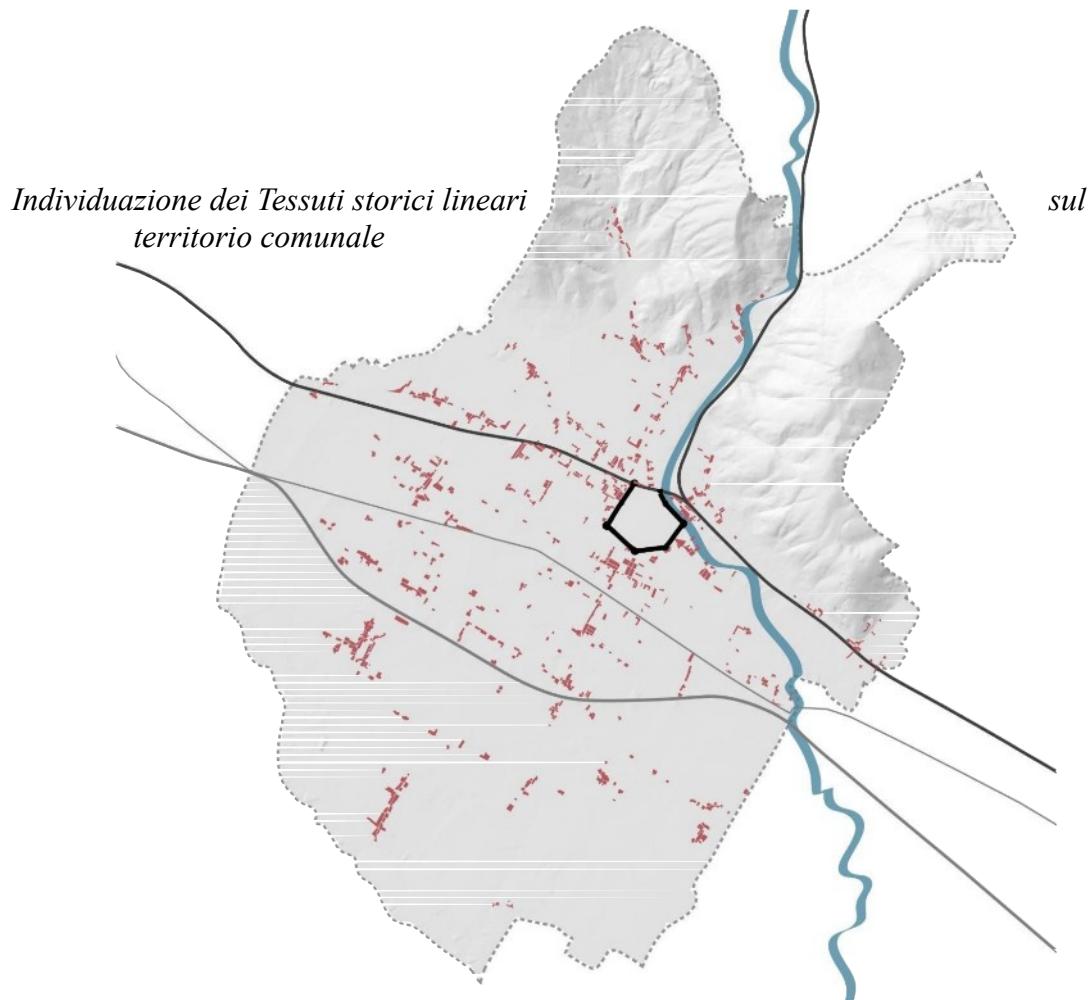
Per ogni singolo tessuto che compone le macro categorie sono definiti “valori” e “criticità” che costituiscono la base conoscitiva che porta agli “obiettivi di qualità” da raggiungere nella parte statutaria: gli articoli della disciplina di piano che ne conseguono definiscono tali obiettivi che acquistano 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.

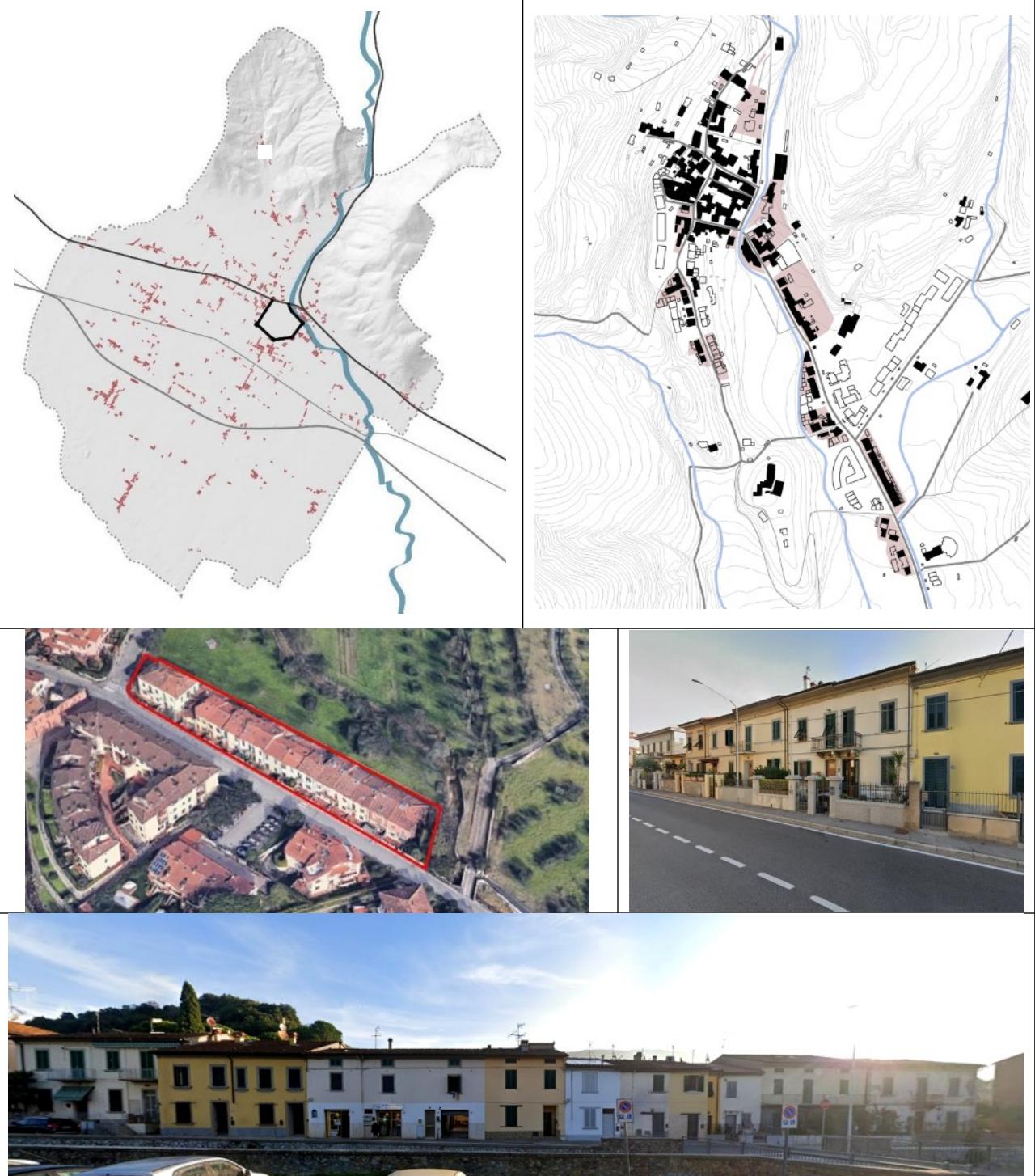
I morfotipi residenziali

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 tergali 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.

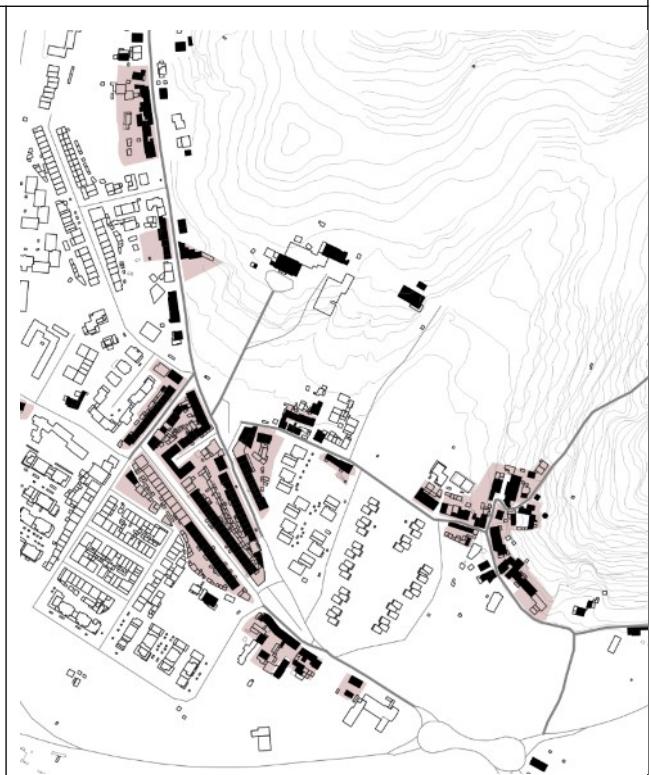
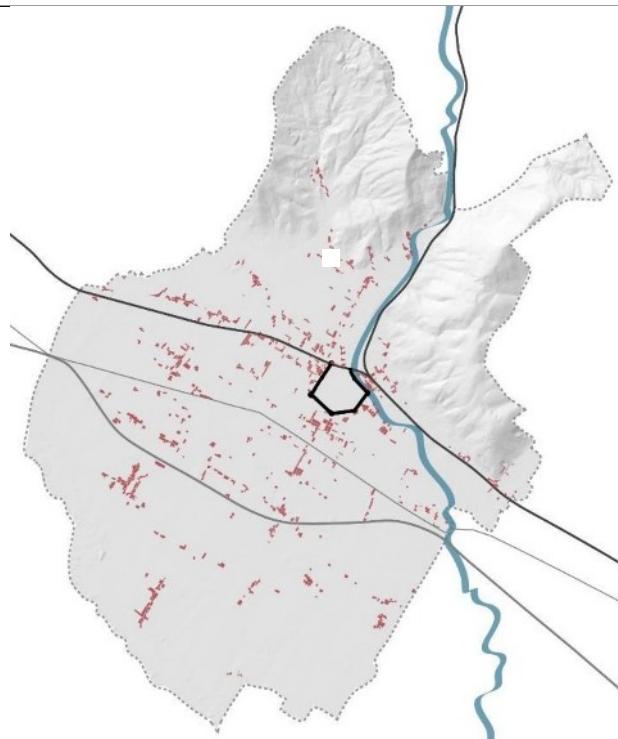


Via di Cantagallo – Figline Il tessuto esaminato nella frazione di Figline, lungo via di Cantagallo, presenta funzione prettamente residenziale e conserva i caratteri originari dell'edificato, il cui filo è arretrato rispetto alla viabilità per ospitare il piccolo resede pavimentato. La tipologia edilizia 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’autovetture. 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 originali, come anche i materiali delle recinzioni e dei cancelli di ingresso alle singole unità abitative.



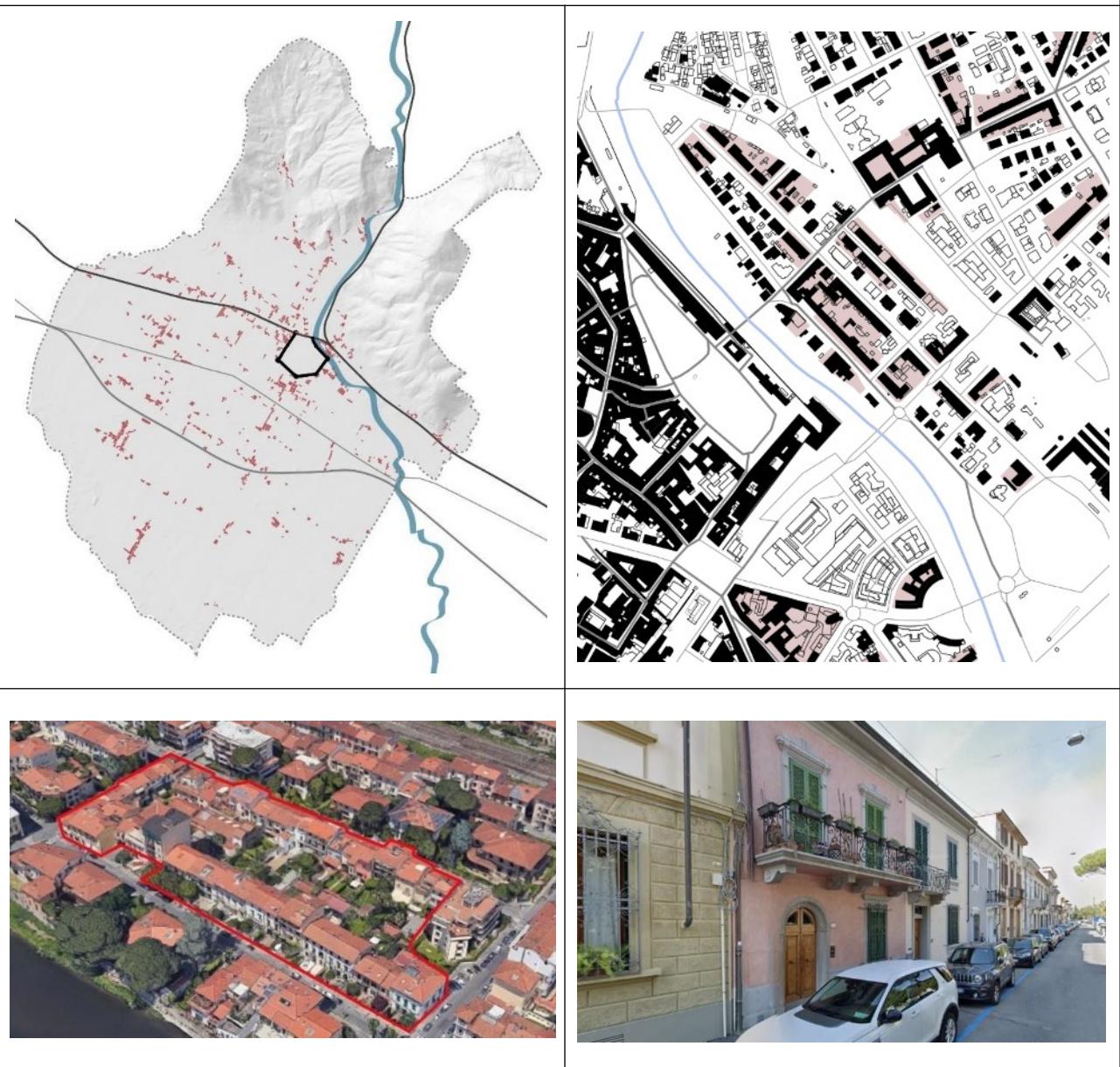
Piazza Giovanni Ciardi – Il tessuto esaminato è quello che si affaccia su piazza Ciardi, a nord ovest del centro storico: il tessuto costituisce l'intero isolato e si presenta compatto e di altezza elevata. La funzione è residenziale ai piani superiori mentre il piano terra prospiciente la piazza e lungo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



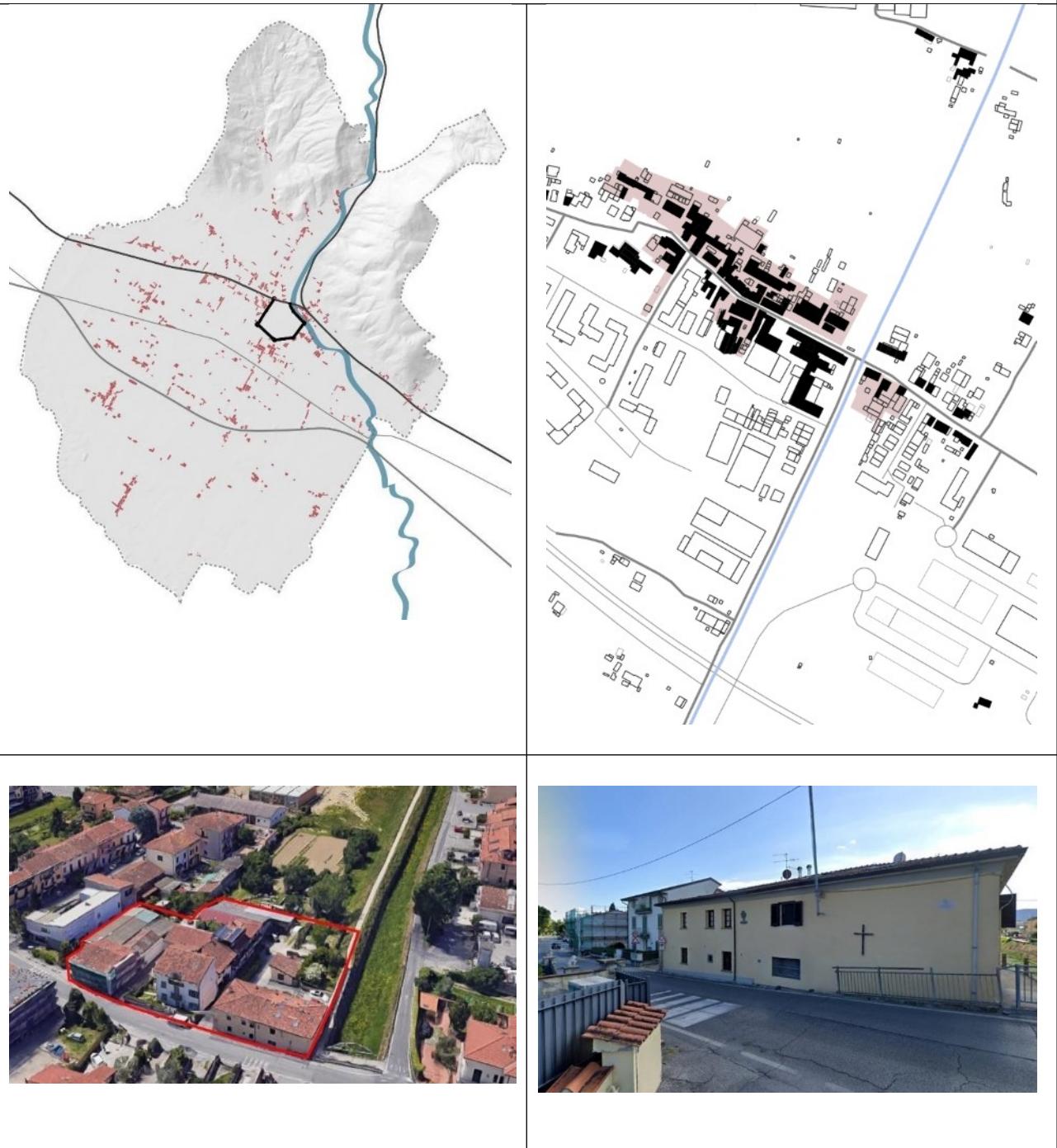
Via Giuseppe Valentini – via Marsala - Il tessuto esaminato è quello che si affaccia sul lato occidentale su via Marsala, mentre su via Valentini sul lato orientale: la funzione è prettamente residenziale e la tipologia edilizia prevalente è quella della schiera storica di due piani più il piano sottotetto. 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.



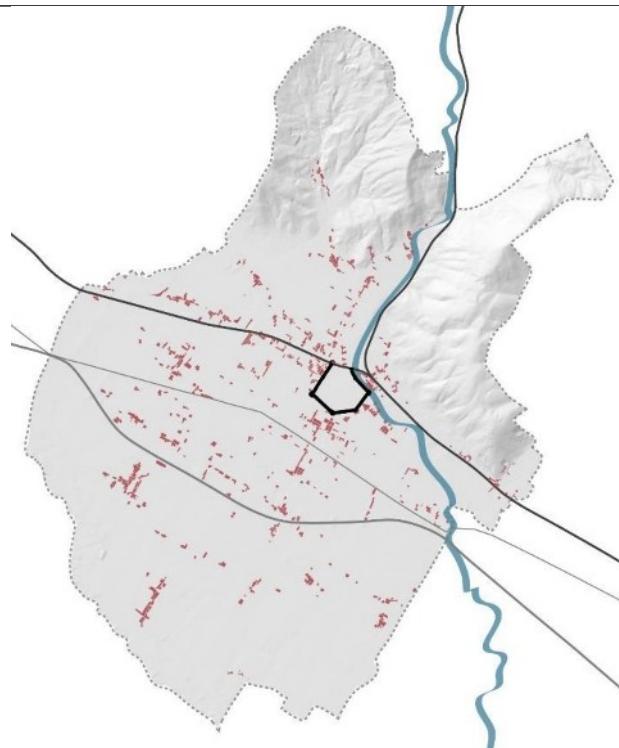
Via del Fondaccio - Galciana Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Galciana, interamente residenziale: non si presenta come un tessuto compatto e la tipologia edilizia presente è mista, come anche l'altezza che varia da uno a tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è arretrato per ospitare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

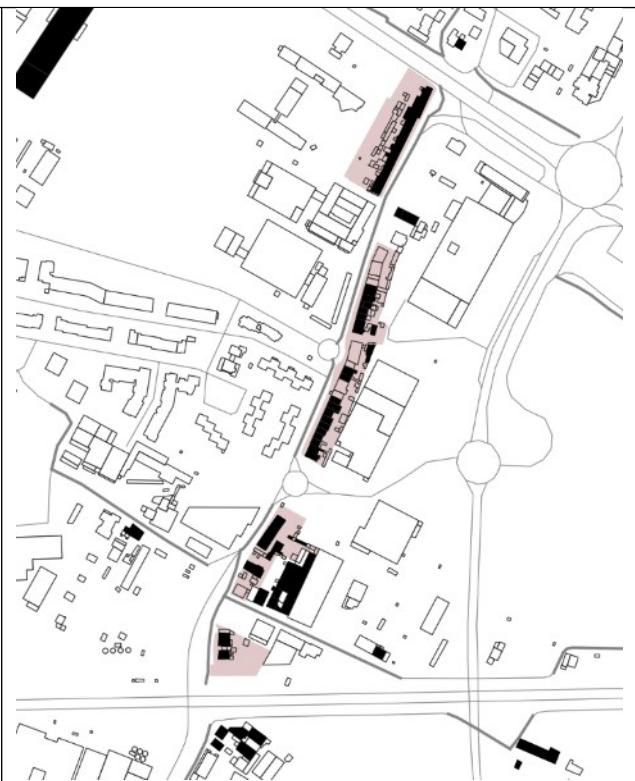
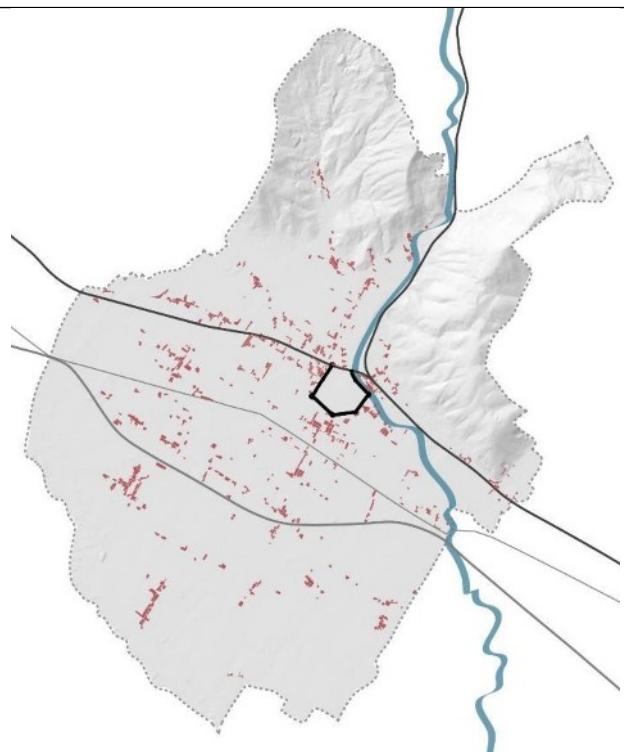


Via Traversa Cellerese – La Querce Il tessuto esaminato si trova nella frazione della Querce lungo via traversa Cellerese: la funzione è prettamente residenziale e la tipologia edilizia è mista, con altezza variabile tra due e tre piani fuori terra. Il fronte edilizio è arretrato rispetto al filo della 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.



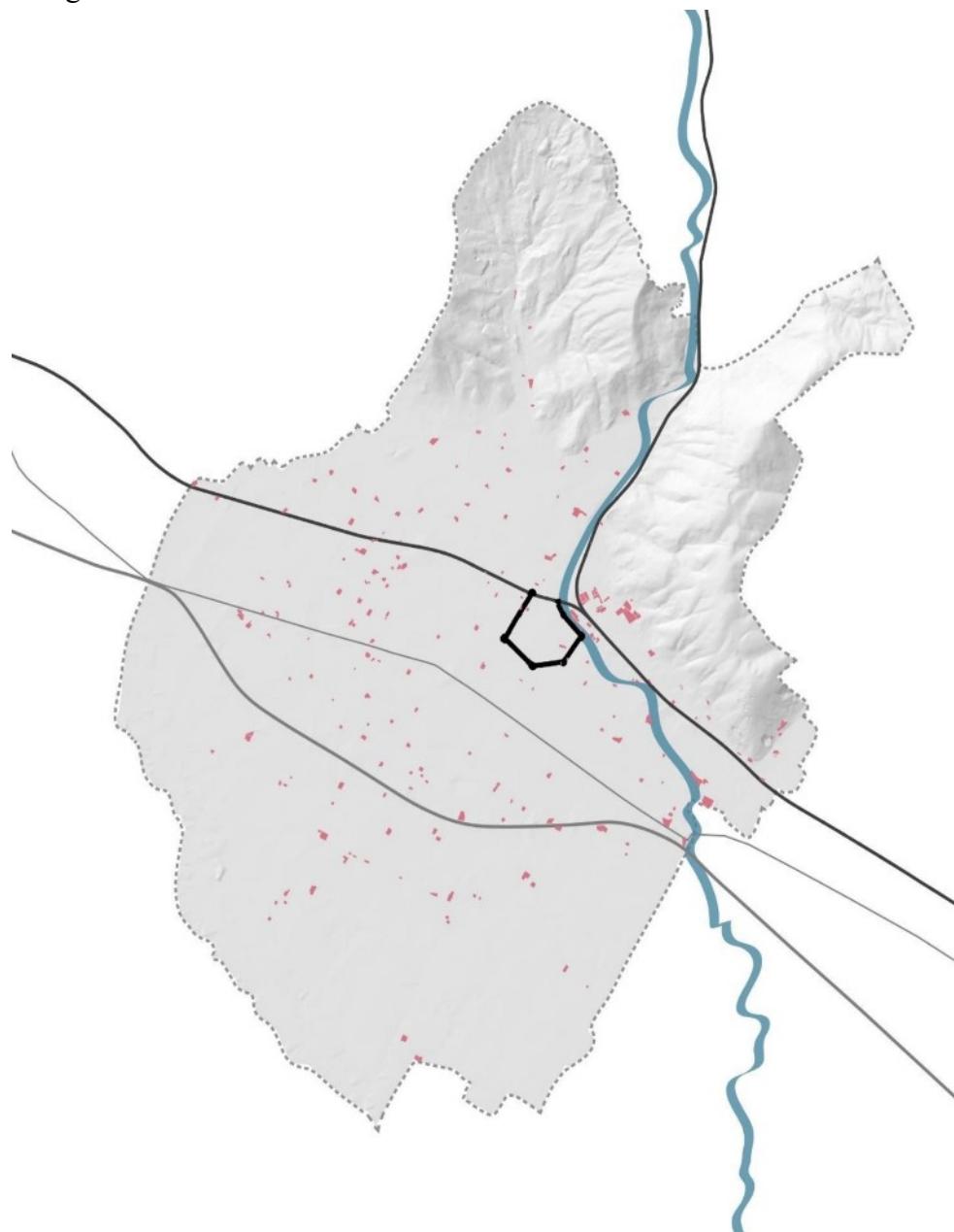
Via Giulio Braga - Tavola Il tessuto esaminato si trova nella frazione di Tavola lungo via Giulio Braga: la funzione è prettamente residenziale e tutti gli edifici sono a filo strada, ovvero si affacciano su marciapiedi e hanno tipologia edilizia mista di due/ tre piani e copertura a doppia falda. Le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



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

Tessuto storico residenziale

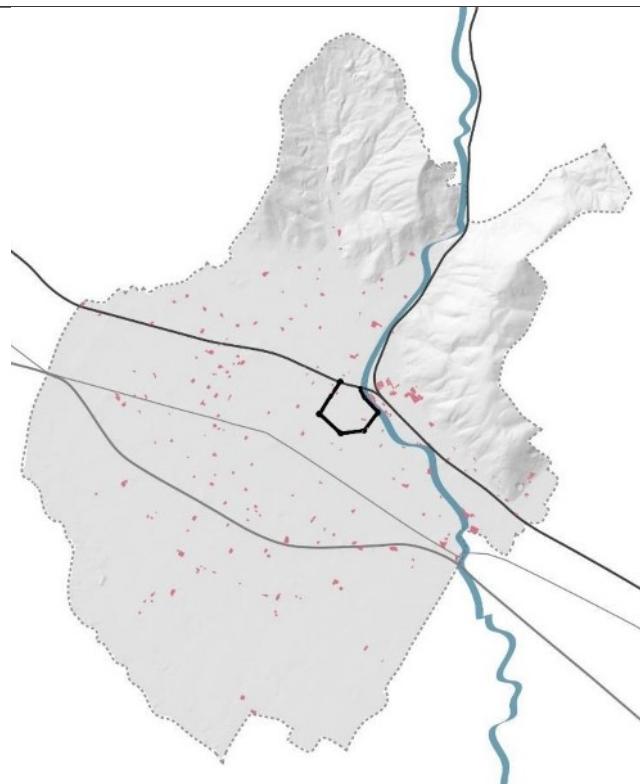
Il Piano Strutturale riconosce il **Tessuto storico residenziale** situato spesso ai margini del centro abitato e inglobato nel tessuto urbano della città densa. Può essere costituito da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) o da aggregazioni non regolari a formare piccole corti 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.



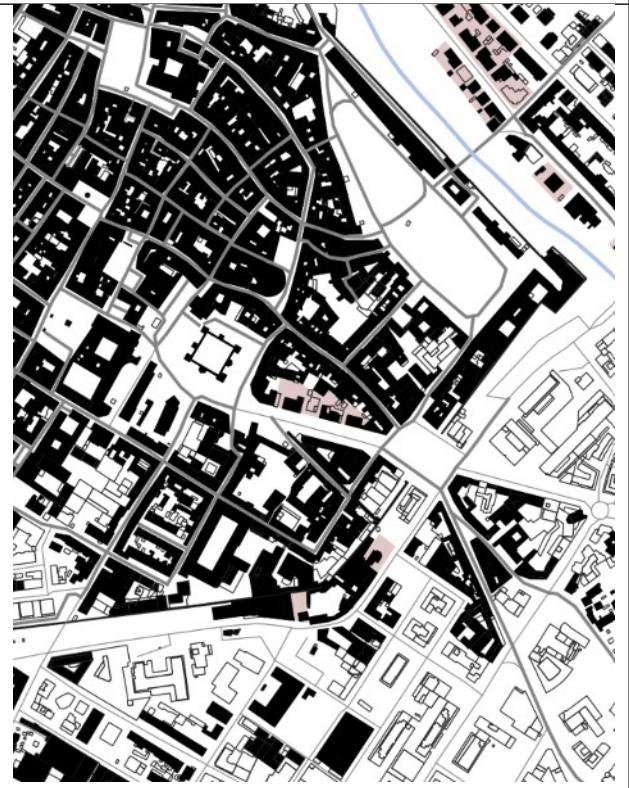
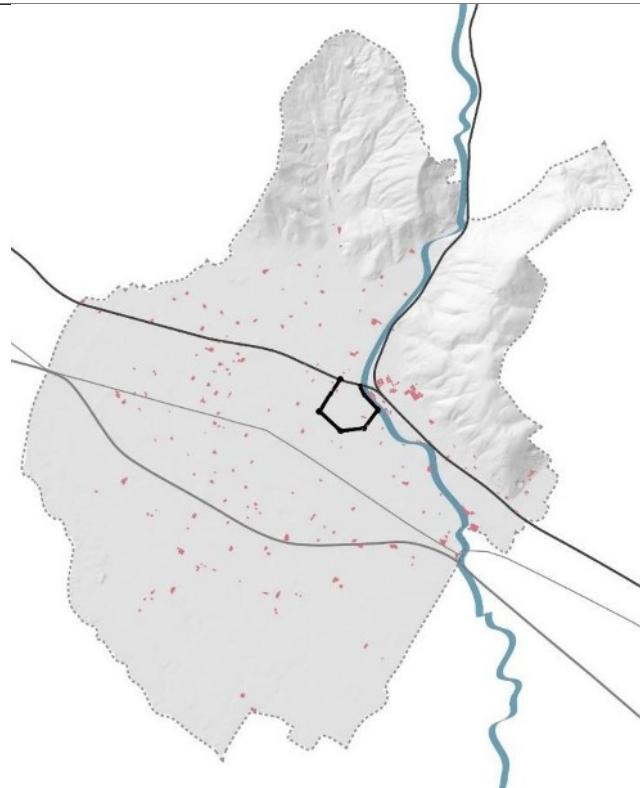
Individuazione dei Tessuti storici residenziali sul territorio comunale

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 manutenuti e tipologicamente inalterati. Gli spazi pertinenziali sono principalmente permeabili con una presenza consistente di essenze arboree.



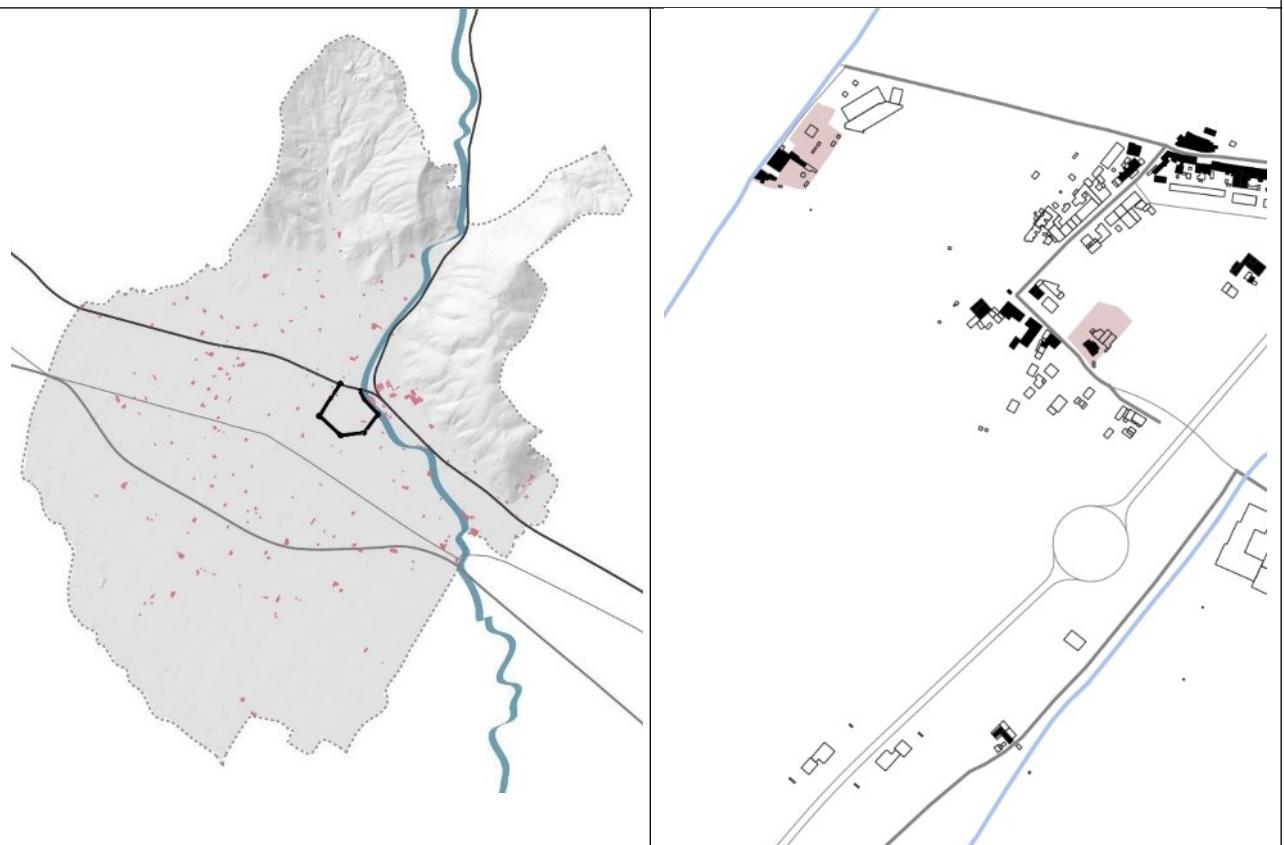
Viale Piave – Centro storico Il tessuto esaminato si trova all'interno del centro storico, lungo viale Piave che collega piazza San Marco con il Castello dell'Imperatore: sono villini/piccoli condomini con funzione residenziale ai piani superiori e commerciale al piano terra, con un'altezza che varia da due a tre piani fuori terra. Tutti hanno caratteri architettonici di pregio quali modanature in facciata, ben manutenuti 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.



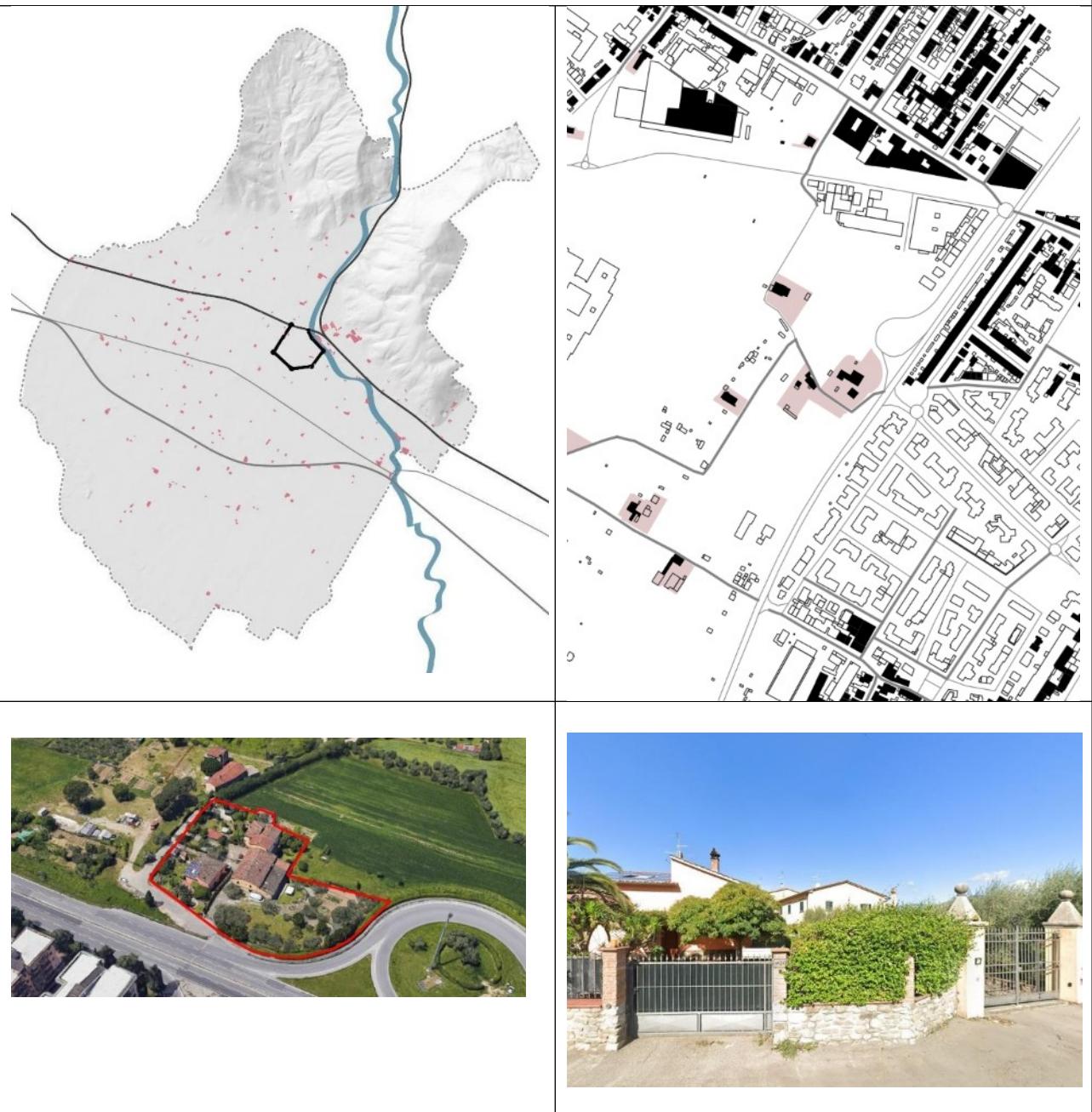
Via Banco Tanini – La Querce Il tessuto esaminato si trova nella frazione della Querce, lungo una traversa di via Mugellese, la strada che porta verso Travalle. Si tratta di un edificio storico di matrice rurale successivamente frazionato in più unità abitative e quindi con una funzione esclusivamente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



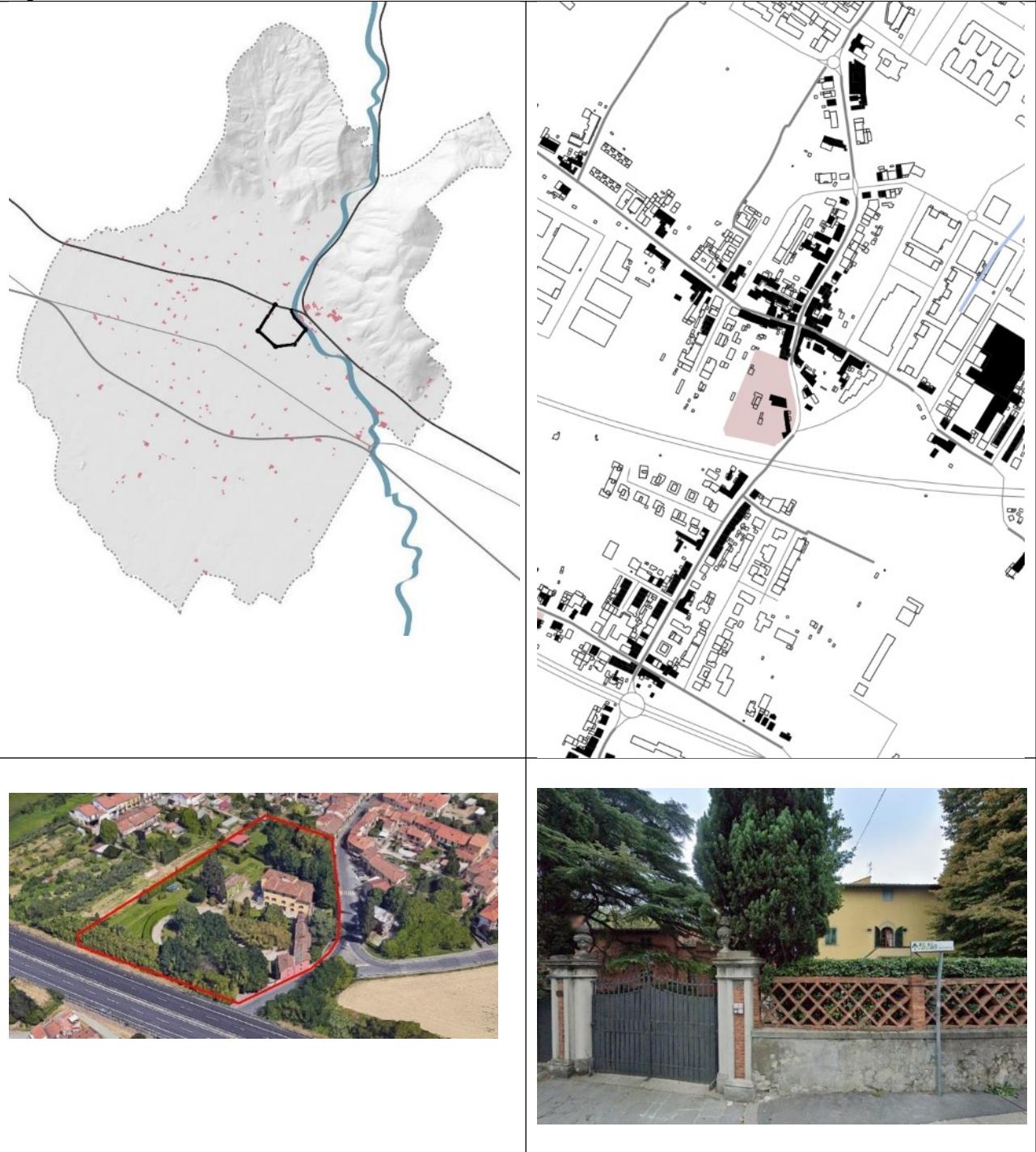
Via Matteo degli Organi – Galciana Il tessuto esaminato si trova al margine ovest del territorio comunale, in via del Matteo degli Organi in un isolato caratterizzato sia da schiere storiche lineari che da un tessuto misto di più recente realizzazione. Gli spazi pertinenziali sono ampi e permeabili e 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.



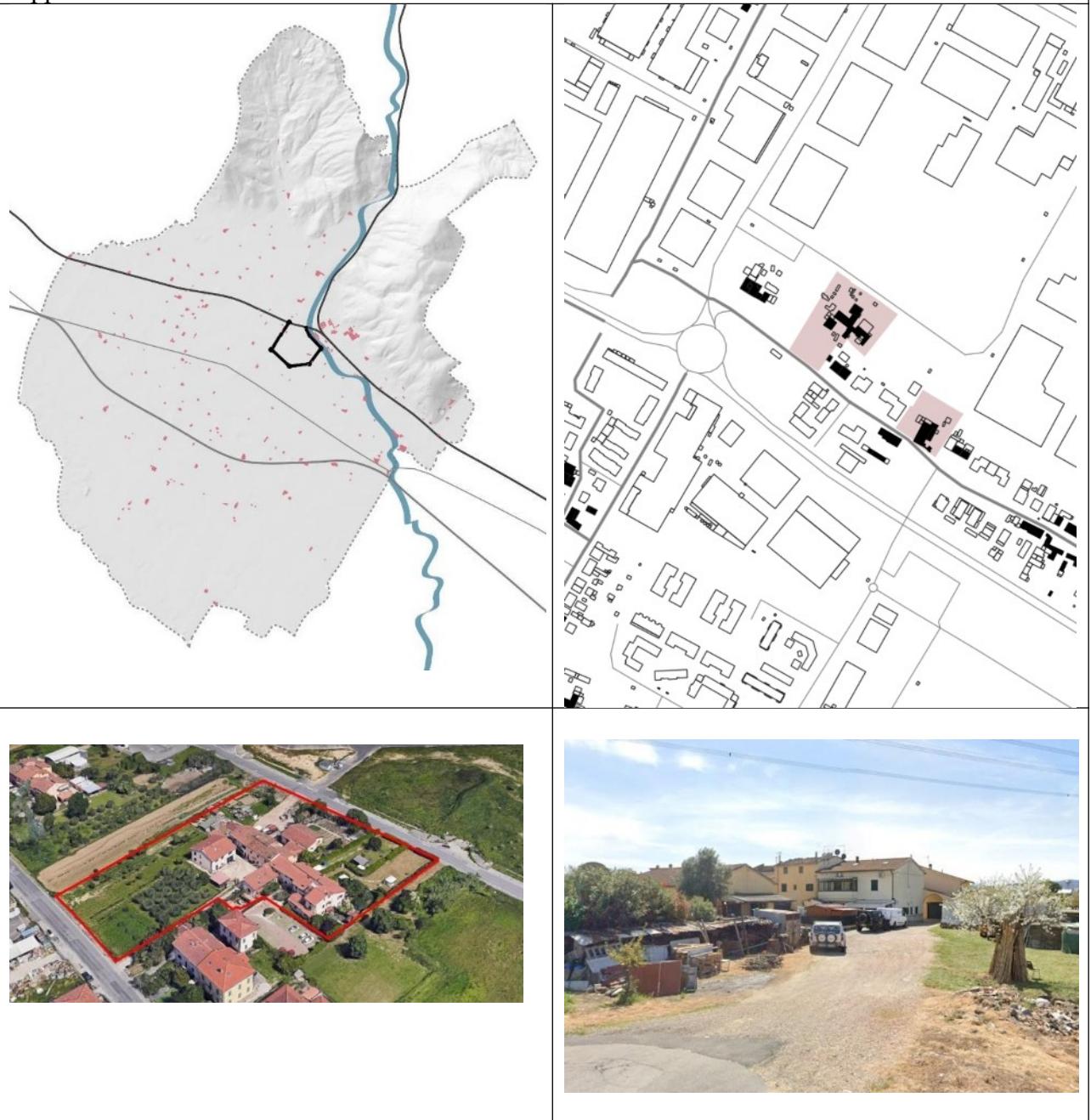
Via Roma – Cafaggio Il tessuto esaminato si trova a Cafaggio in un'area lungo via Roma e confinante con il tracciato autostradale. Tutti gli edifici presenti nel lotto sono già riconosciute dal vigente PO per i loro caratteri di pregio e gli ampi spazi pertinenziali sono tutti mantenuti a verde e presentano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



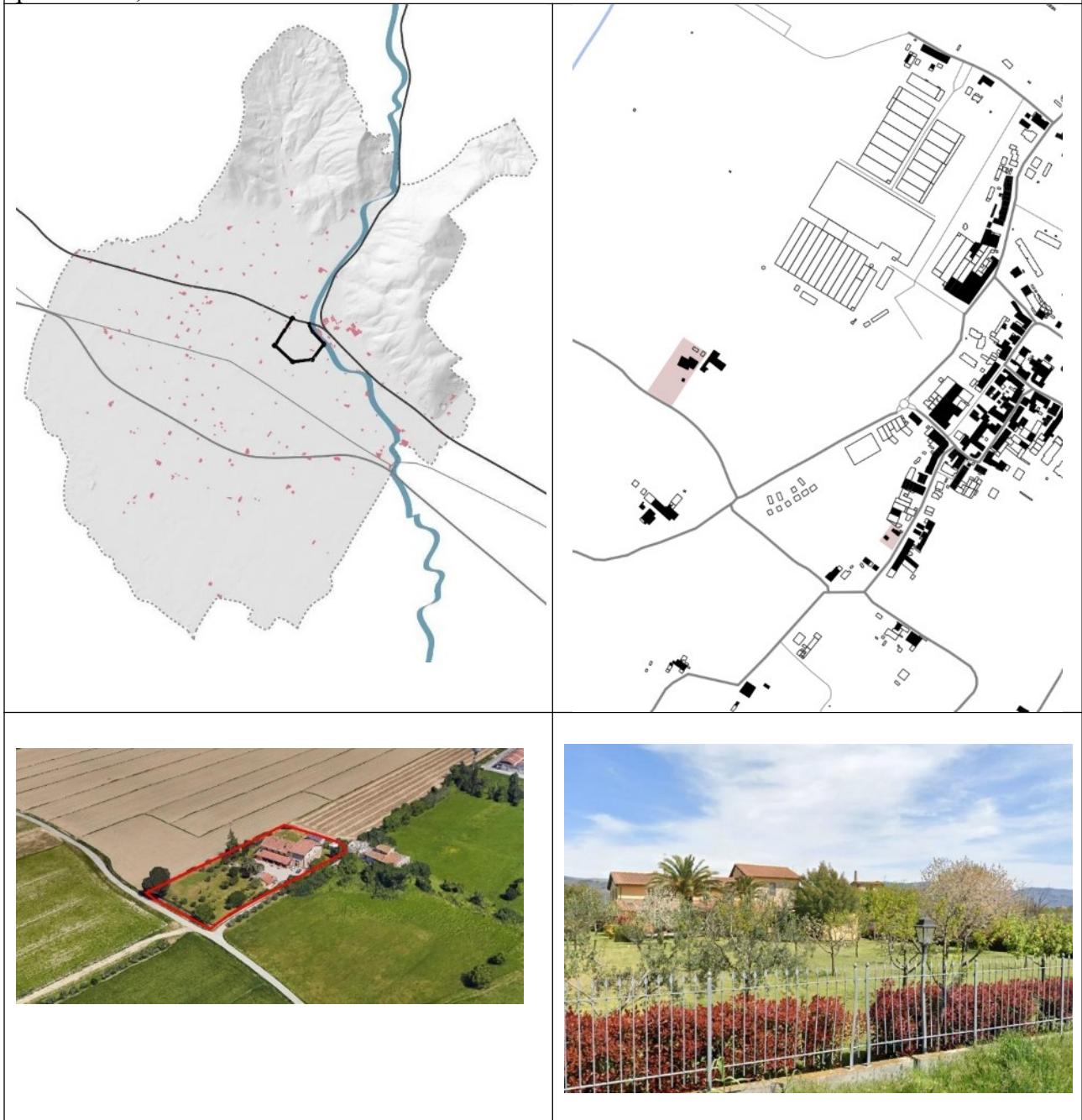
Via Paronese- Cafaggio Il tessuto esaminato si trova a cafaggio, a sud dell'autostrada lungo via Paronese: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana, con intonaci, persiane lignee e copertura in laterizio. Gli edifici affacciano direttamente filo 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.



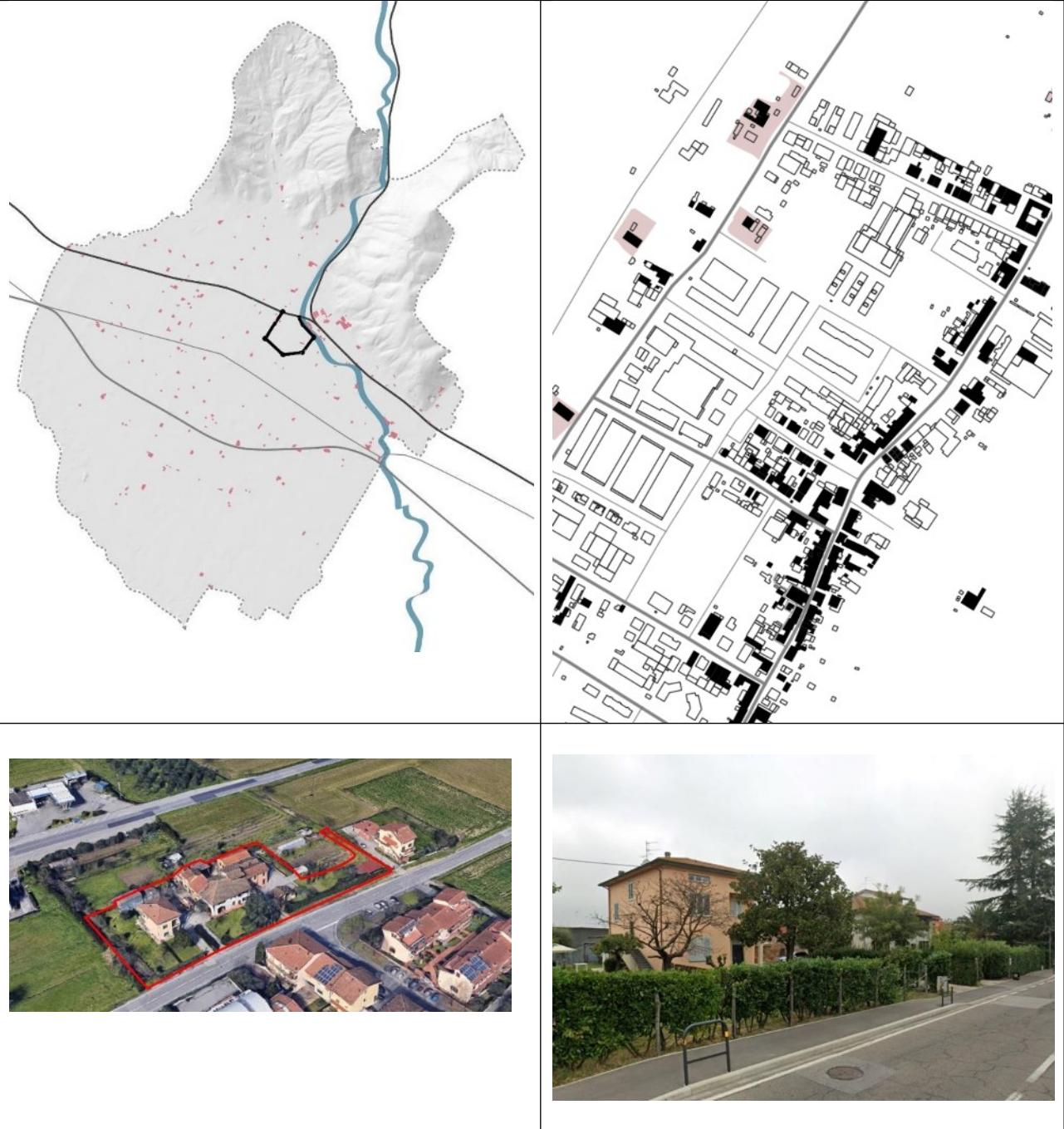
Via Carpi – a nord di Paperino Il tessuto esaminato si raggiunge da via Carpi, la parallela a nord di via del Ferro, a Paperino: gli edifici, di matrice rurale, hanno caratteri architettonici di una semplice edilizia toscana con altezza variabile, intonacati e con persiane lignee e copertura in laterizio. 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.



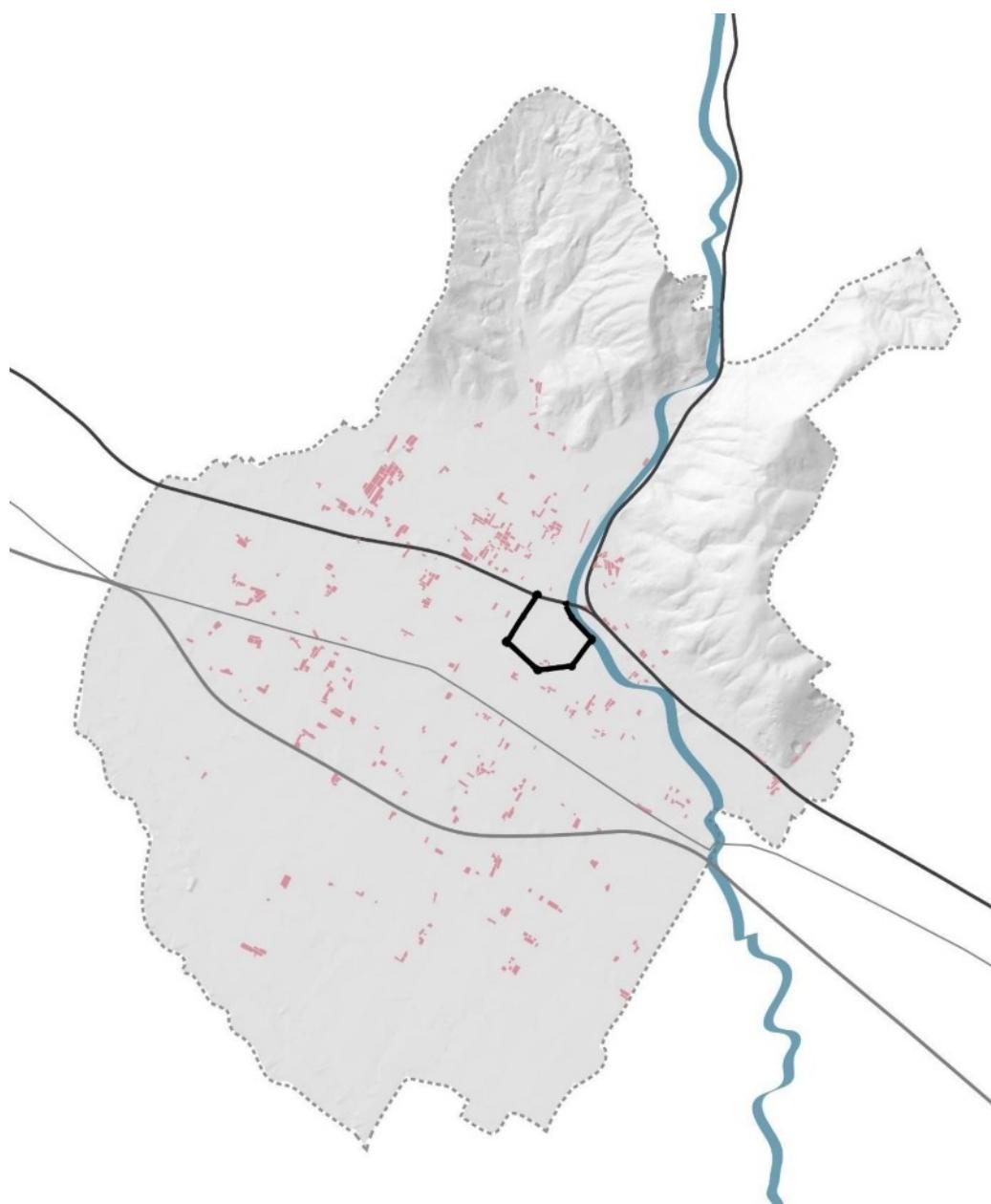
Via Nebbiaia – Tavola Il tessuto esaminato si raggiunge da via Nebbiaia nella frazione di Tavola sul margine del territorio urbanizzato e in stretto rapporto con il limitrofo territorio rurale: gli edifici, di matrice rurale, sono stati frazionati in più unità immobiliari e anche gli interventi edilizi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



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>

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 resedì pavimentate o presentano piccoli giardini. Le finiture sono 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 sono 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 retiri sul grande parcheggio in via Taro. I piani terra hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture sono differenti tra loro: le coperture però sono in laterizio e gli infissi sono avvolgibili e quasi tutti gli appartamenti hanno dei terrazzi.



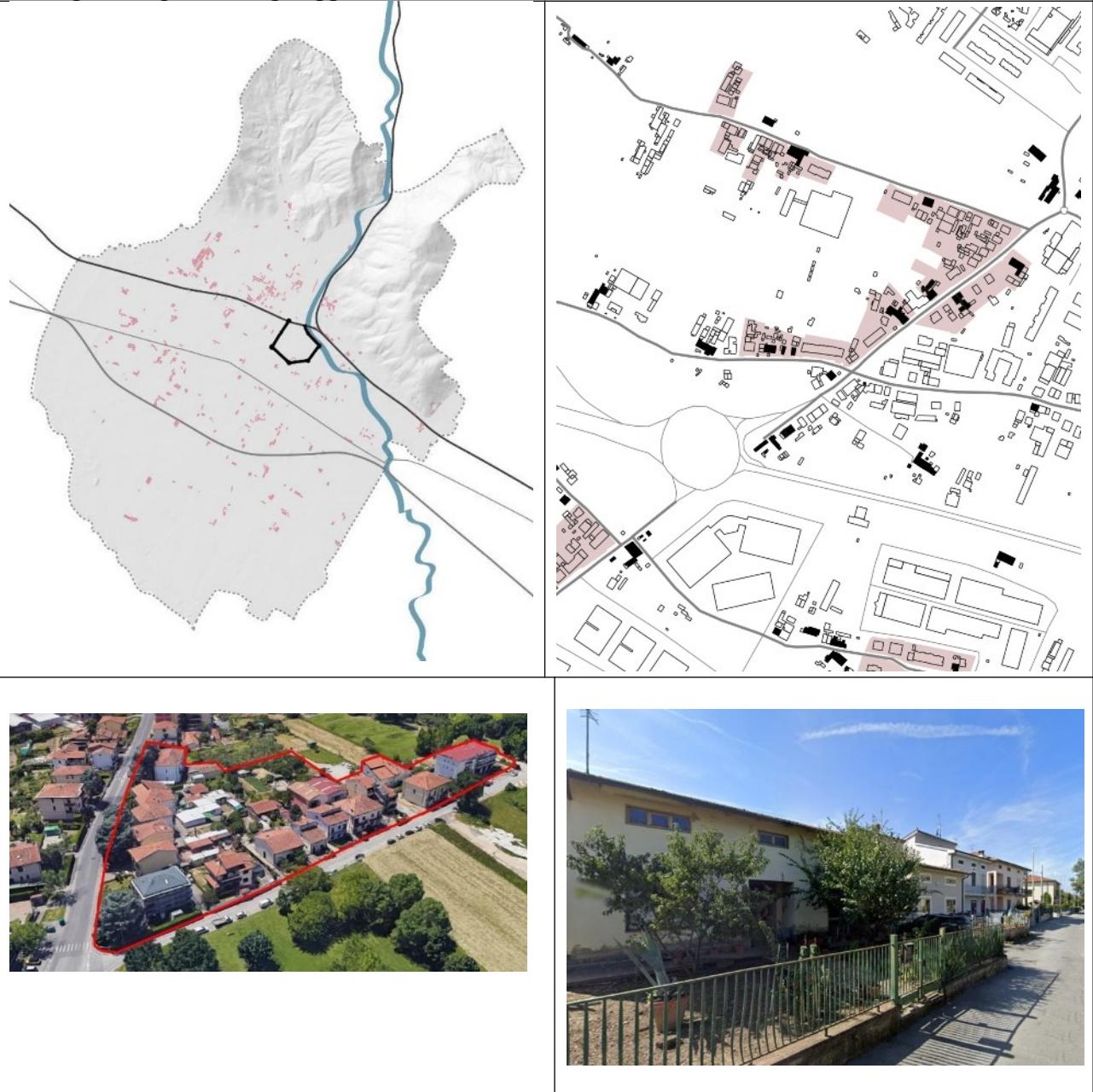
Via Santorre di Santarosa – I tessuti esaminati si trovano tra via dei Gobbi, via Santorre di Santarosa e via Daniele Manin a sud di Chiesanuova, in una zona densamente abitata: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case in linea, piccoli condomini di 3 o 4 piani. I piani terra possono affacciare direttamente sulla pubblica via oppure hanno resedi pavimentate e le aree permeabili sono quasi inesistenti. Le finiture sono 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 retiri sul corso d'acqua che li separa da via Montagnola. Il tessuto si presenta saturo perché sui retiri 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 Etnea, 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 sono 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.



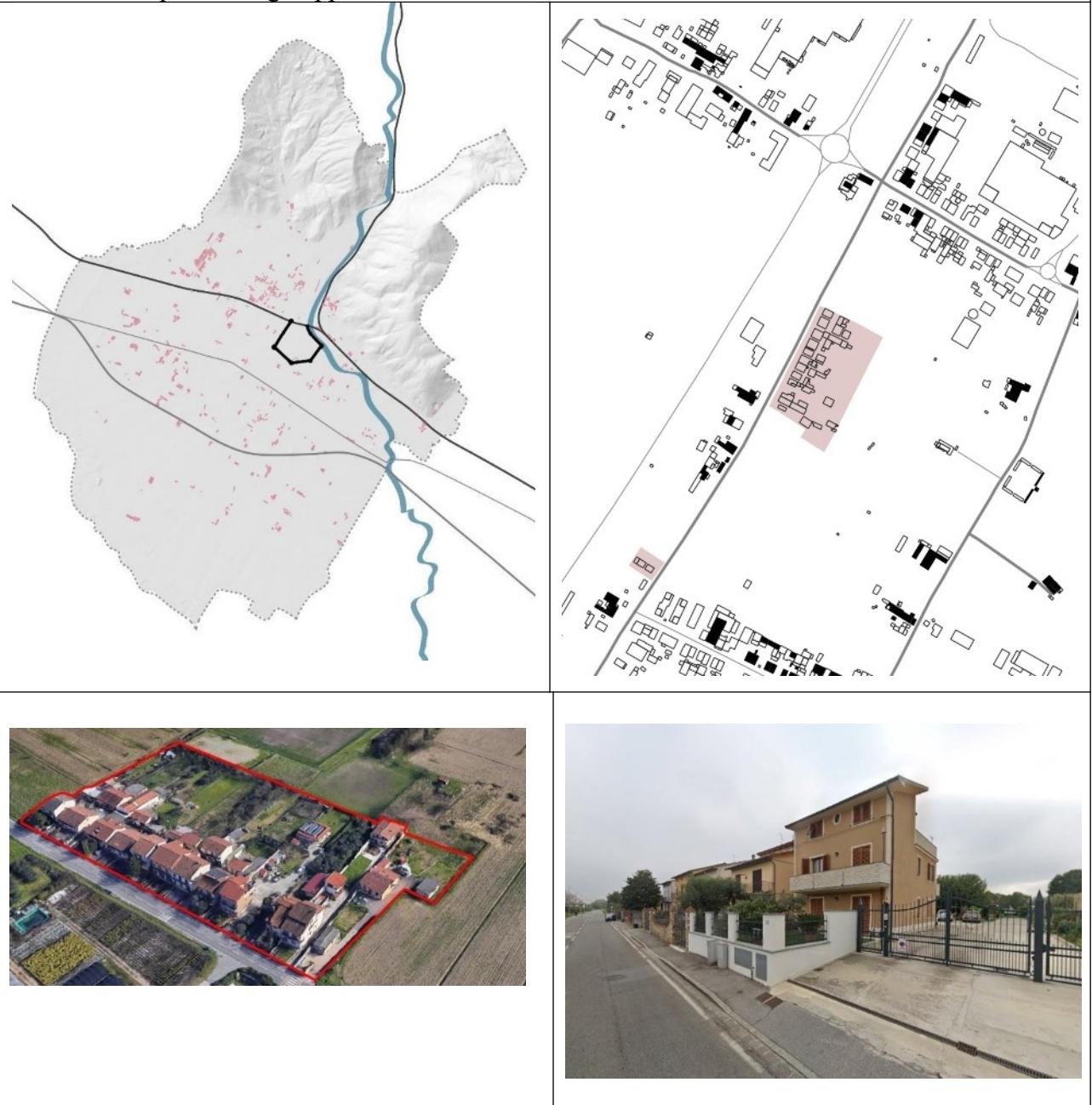
Via del Ferro – Paperino Il tessuto esaminato si trova in via del Ferro a Paperino: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case singole o piccoli condomini di 2 o 3 piani, non in linea ma su proprio lotto di pertinenza, che risulta in parte pavimentato (soprattutto su fronte strada) e in maggiorparte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



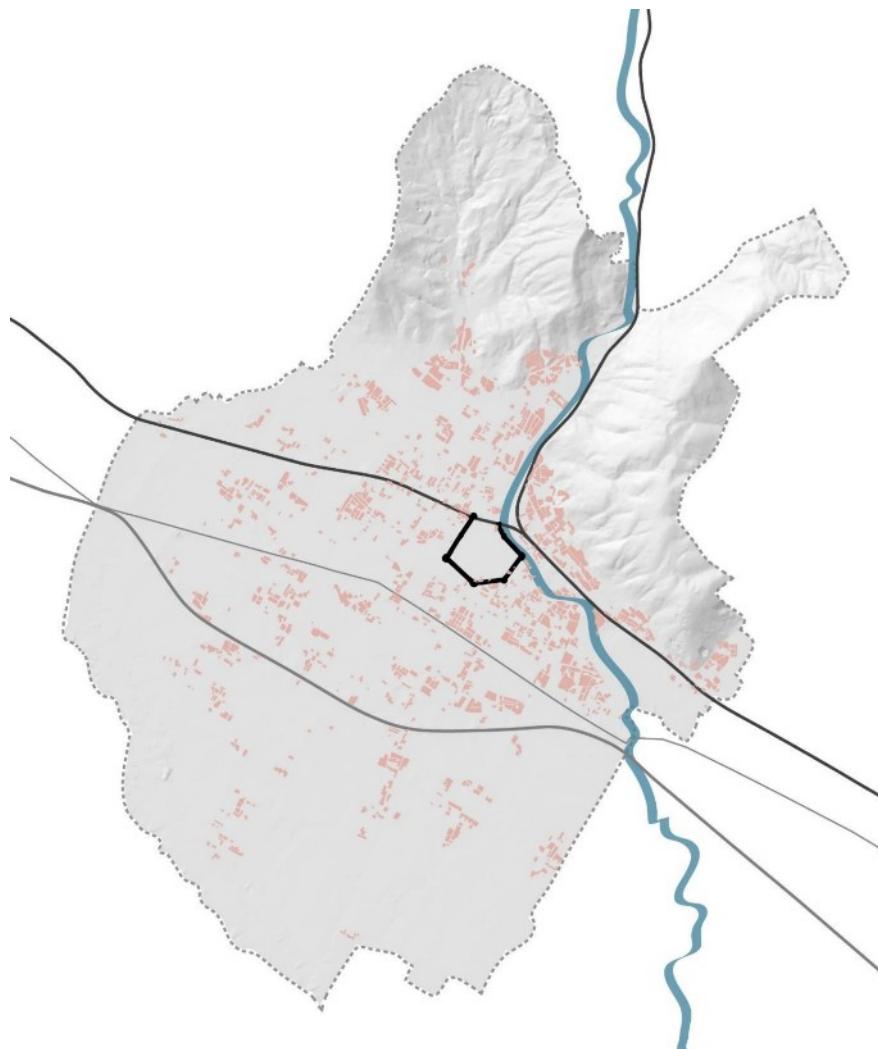
Via Nebbiaia – Tavola Il tessuto esaminato si trova in via Nebbiaia a Tavola: gli edifici appartenenti a questo tessuto sono case singole o piccoli condomini di 2 o 3 piani, con il resede fronte strada in parte pavimentato e quello sul retro lasciato a verde, in stretto legame con l'adiacente territorio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



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

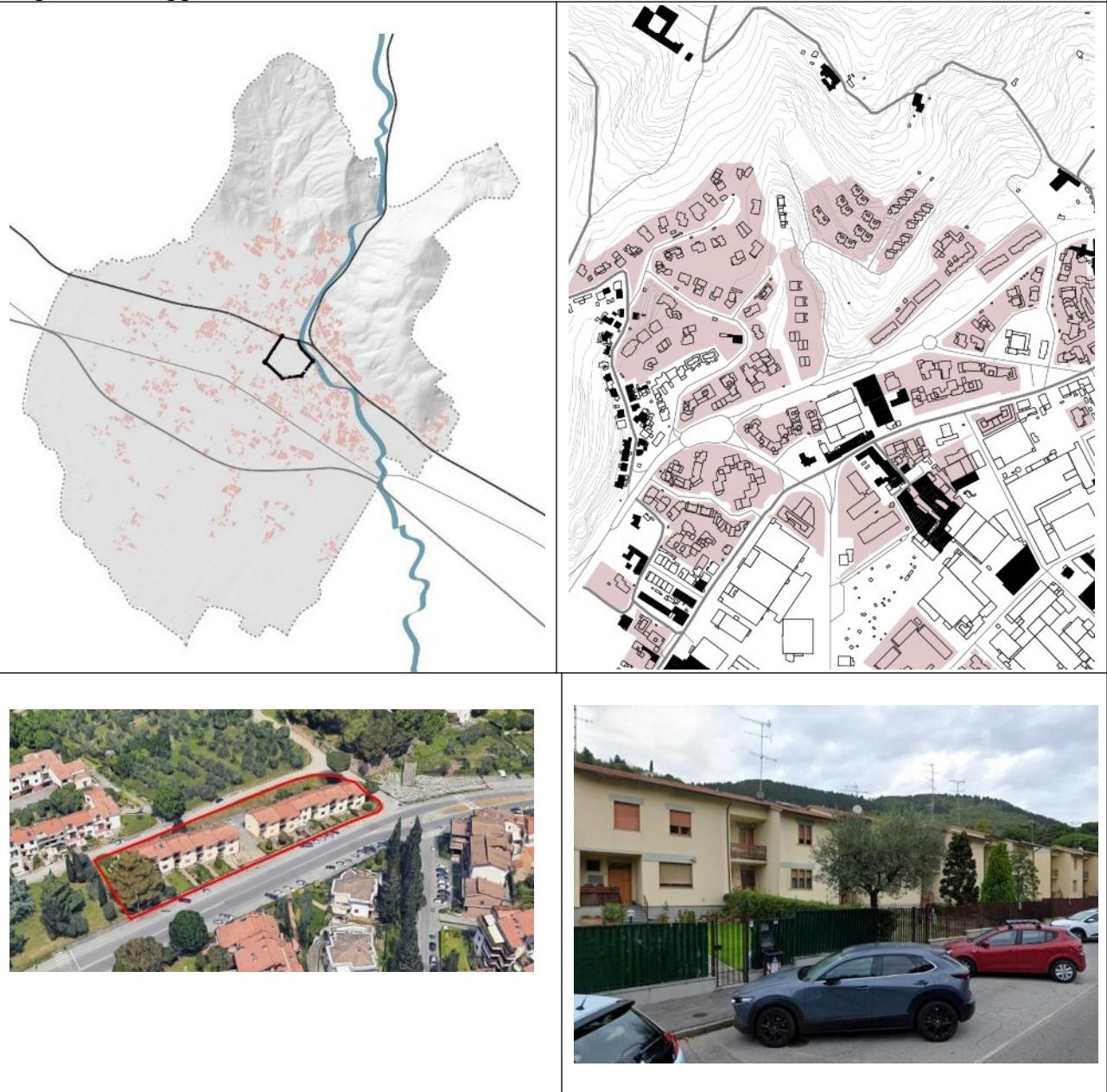
Tessuto residenziale con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole e grandi dimensioni

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, formatisi 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 decontextualizzati 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.

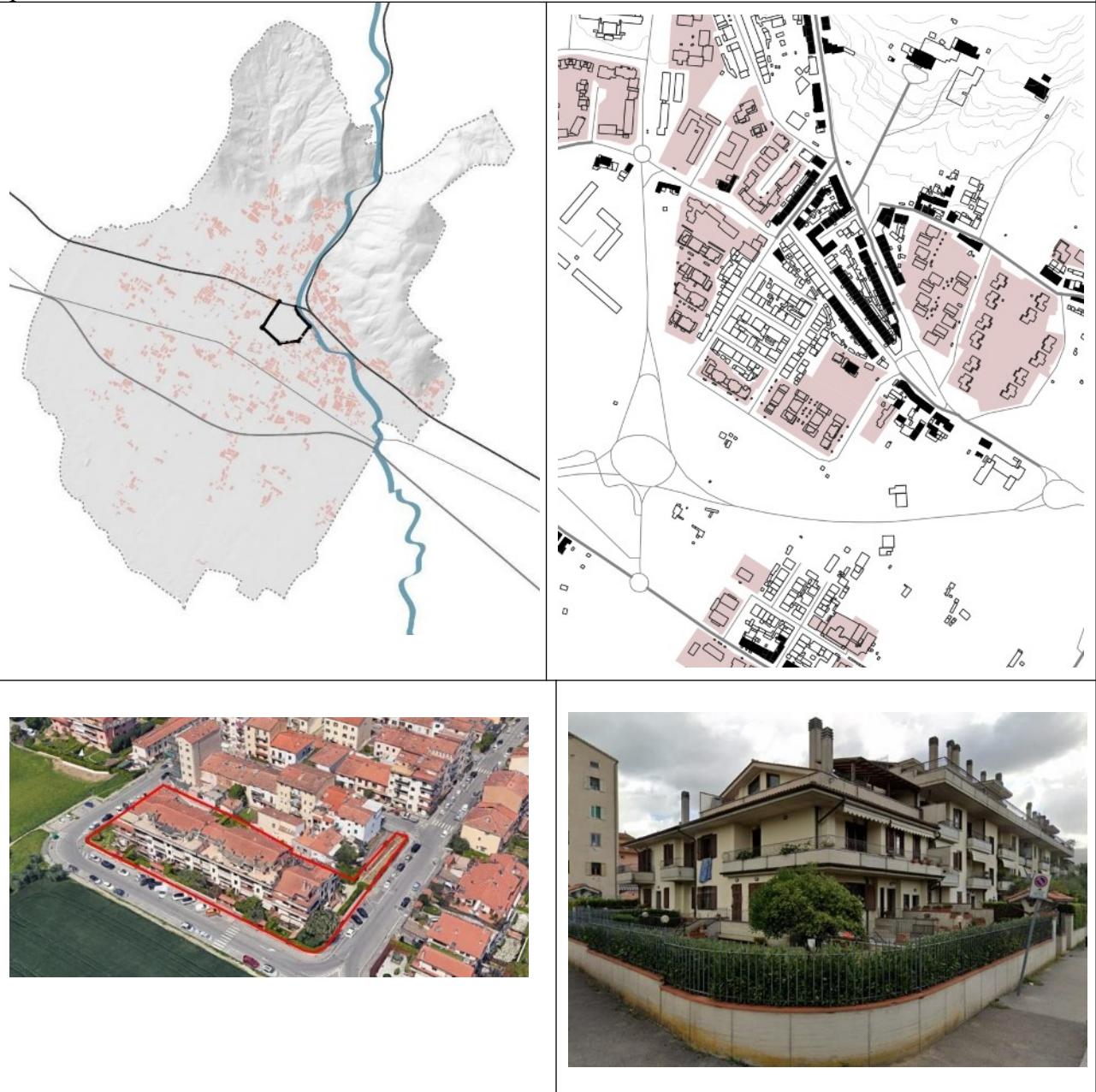


Individuazione dei Tessuti contemporanei residenziali con isolati aperti di edilizia pianificata di piccole e grandi dimensioni sul territorio comunale

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 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 similari ma non mancano dei tratti connotativi che le distinguono: alcuni edifici per esempio presentano terrazze a tasca.



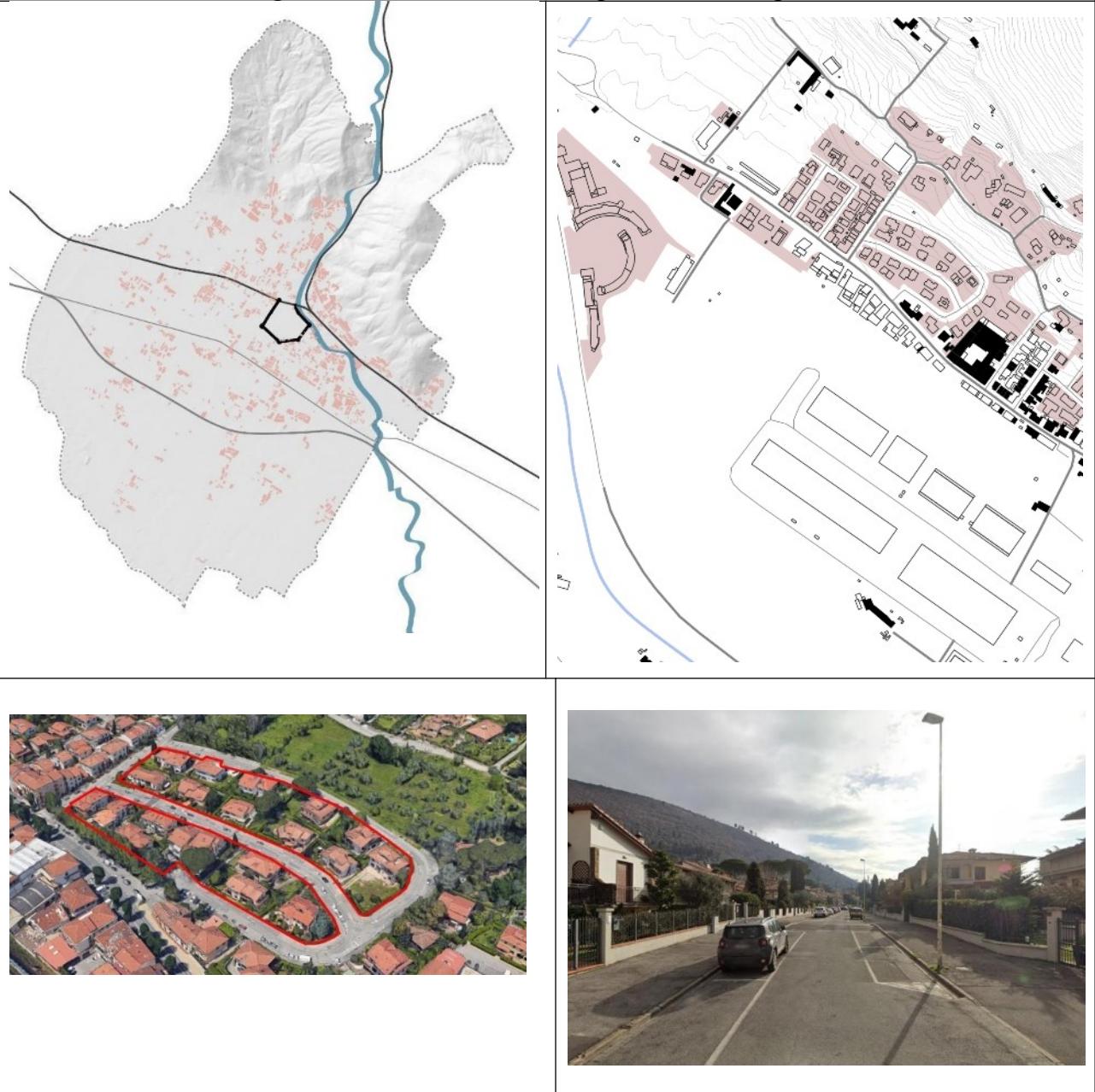
Via Brasimone – Sant’Ippolito Il tessuto esaminato si trova a Sant’Ippolito lungo via Brasimone: l’area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: gli edifici in questione costituiscono dei condomini di grandi dimensioni di quattro piani. All’interno dell’isolato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



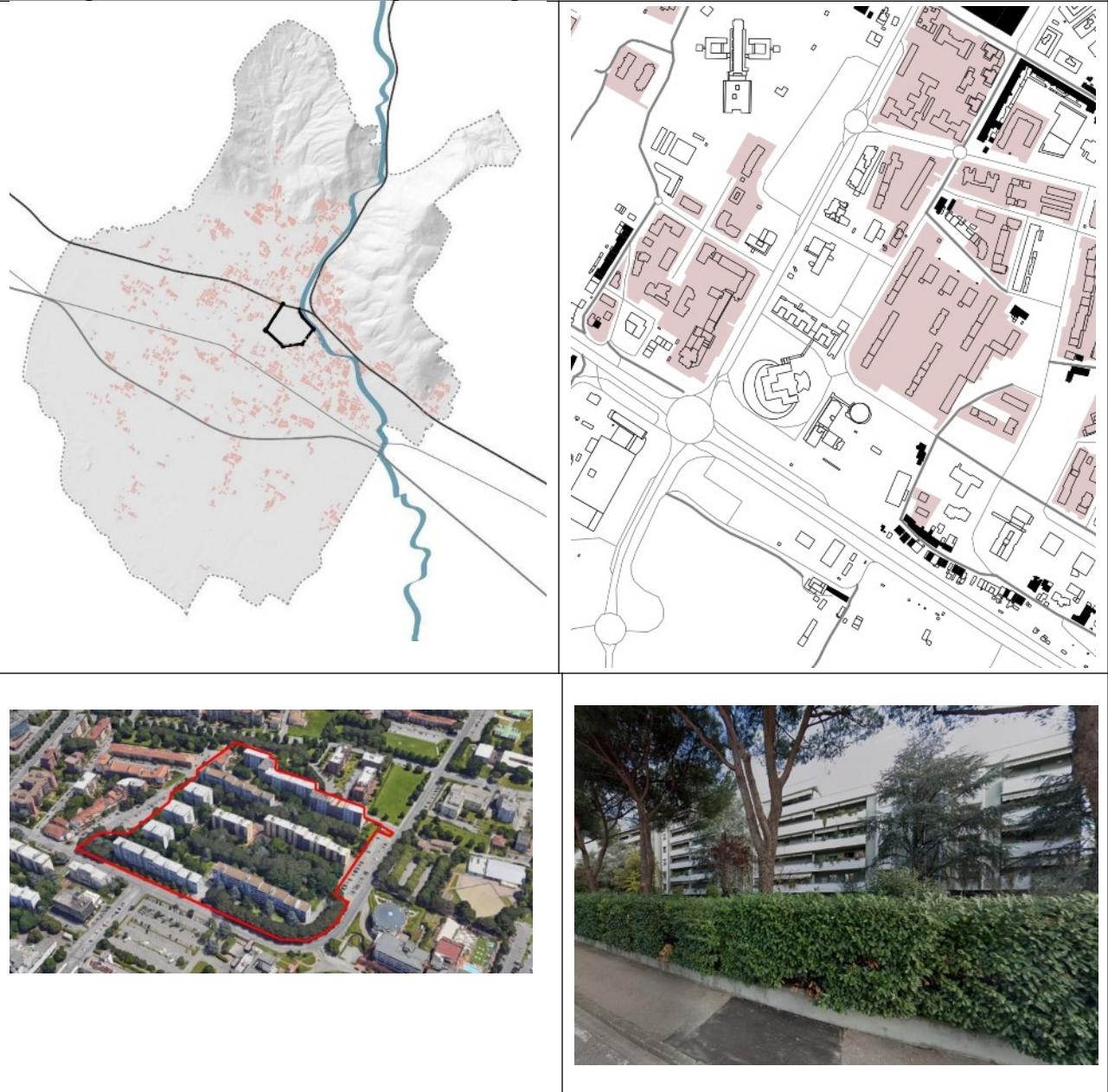
Via Padova – Gli isolati presi in esame si trovano in un'area densa a sud del centro storico e a nord della Declassata, tra via Padova, via Ferrara e via Milano. Gli edifici sono tutti condomini esito di una pianificazione unitaria ben evidente dalla loro omogeneità tipologica, si sviluppano in altezza 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.



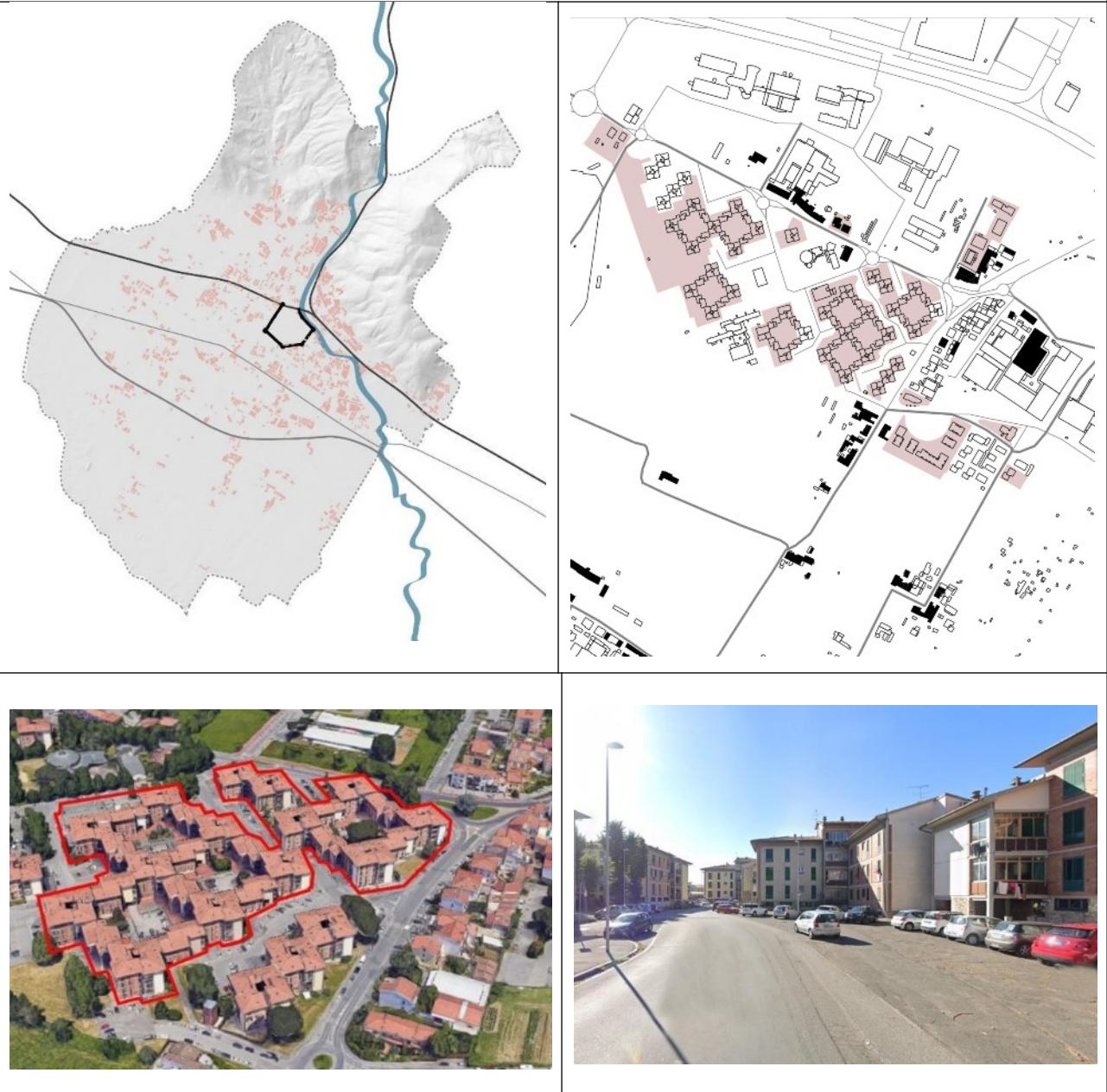
Via Vilfredo Pareto – La Macine Il tessuto esaminato si trova a La Macine lungo via Vilfredo Pareto: tutta l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica sebbene ogni edificio appare isolato sul suo lotto di pertinenza. Gli edifici in questione si sviluppano su due piani e gli spazi di pertinenza hanno una superficie permeabile a verde e alberata . Le finiture sono similari 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.



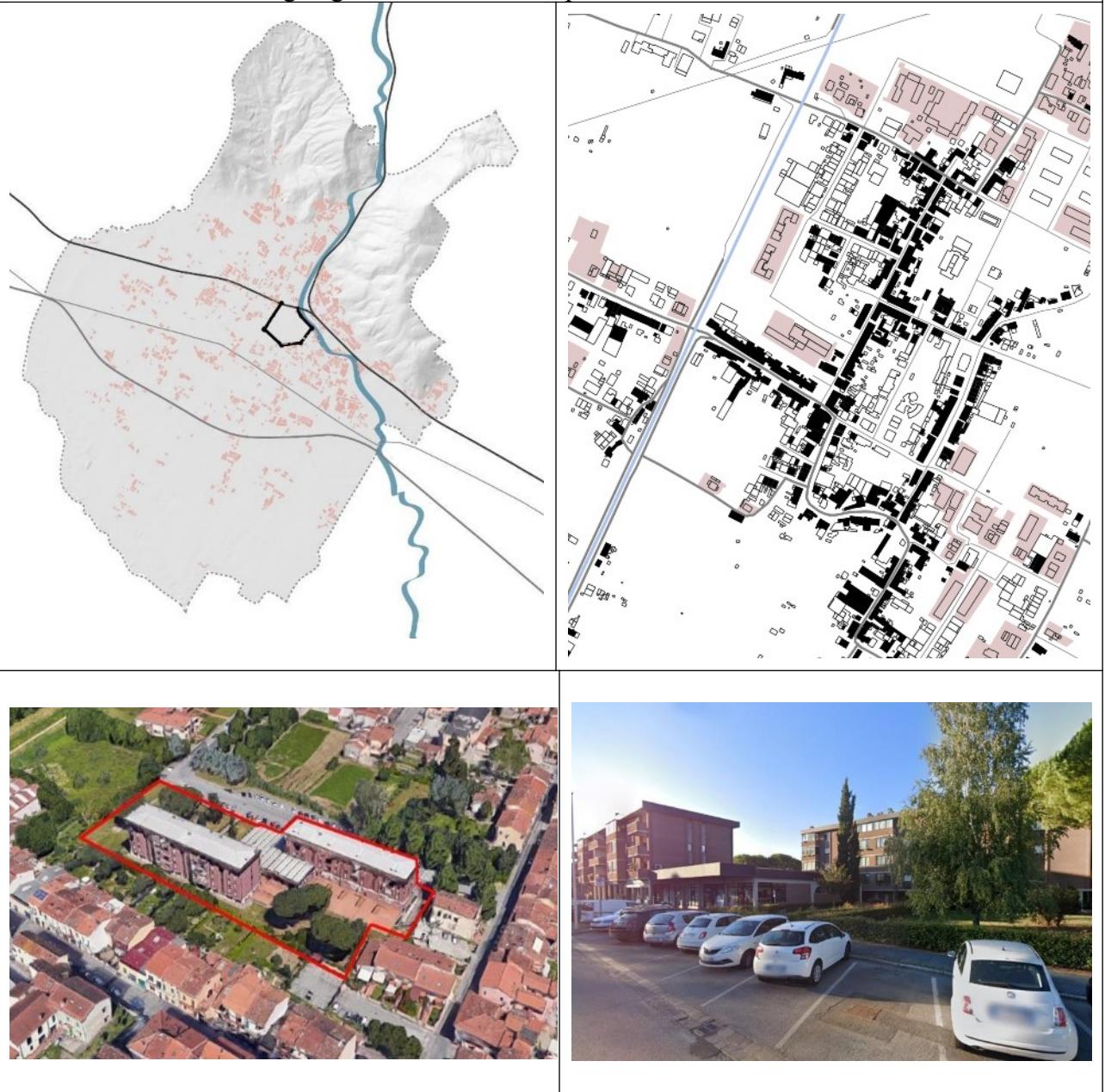
Via Giacomo Leopardi – Cafaggio Il tessuto esaminato si trova a Cafaggio lungo via Leopardi: l'area è frutto di una pianificazione unitaria ben evidente dalla omogeneità tipologica: l'edificio in linea occupa l'intero isolato ed è un condominio di grandi dimensioni alto sei piani. Sul fronte strada è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



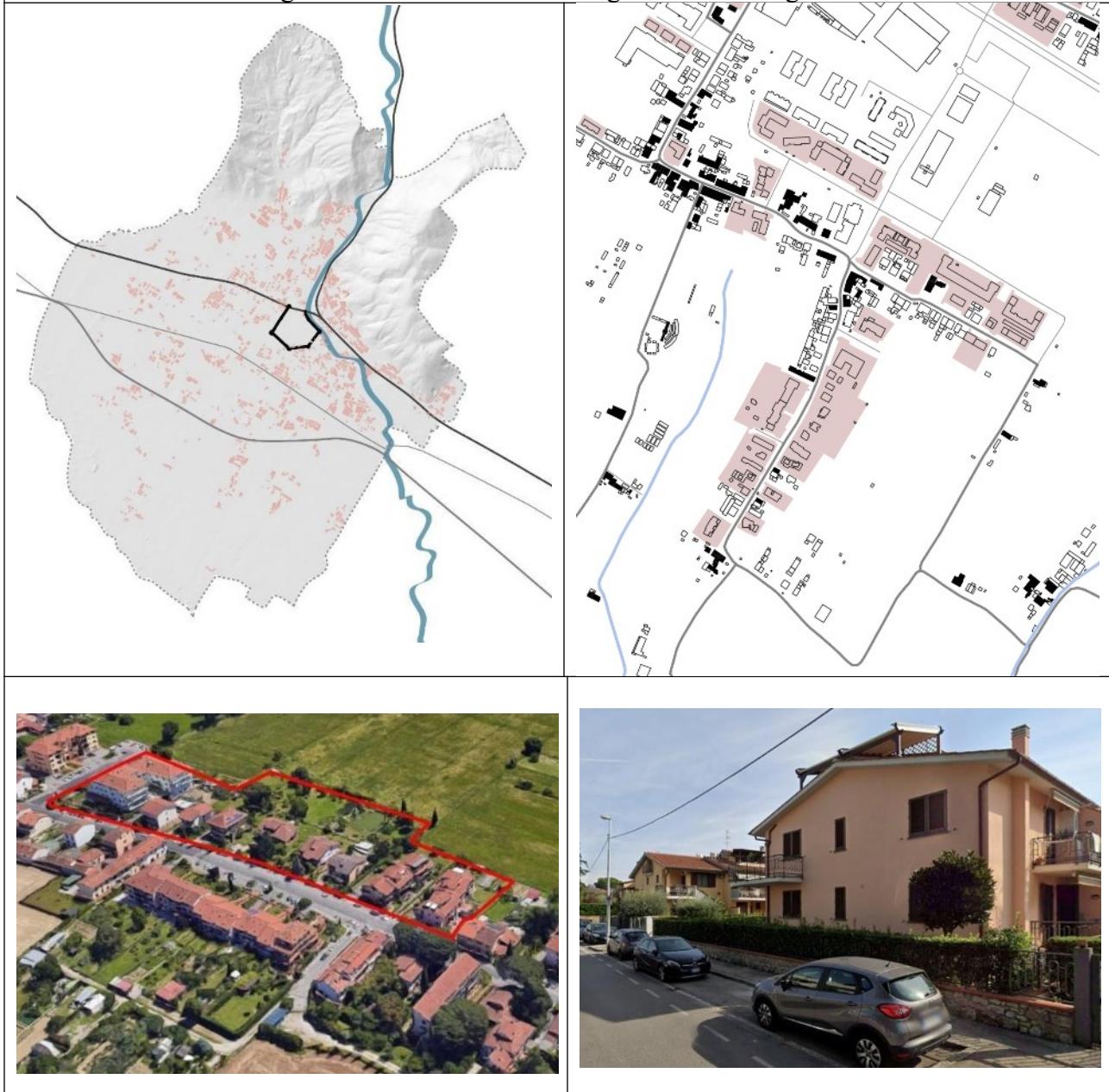
Via Ardengo Soffici – Fontanelle Il tessuto esaminato si trova in località Fontanelle lungo via Ardengo Soffici: l'edificio in linea occupa l'intero isolato ed è un condominio di grandi dimensioni alto cinque piani. Gli appartamenti dei piani terra hanno spazi pertinenziali privati, per la maggior parte 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.



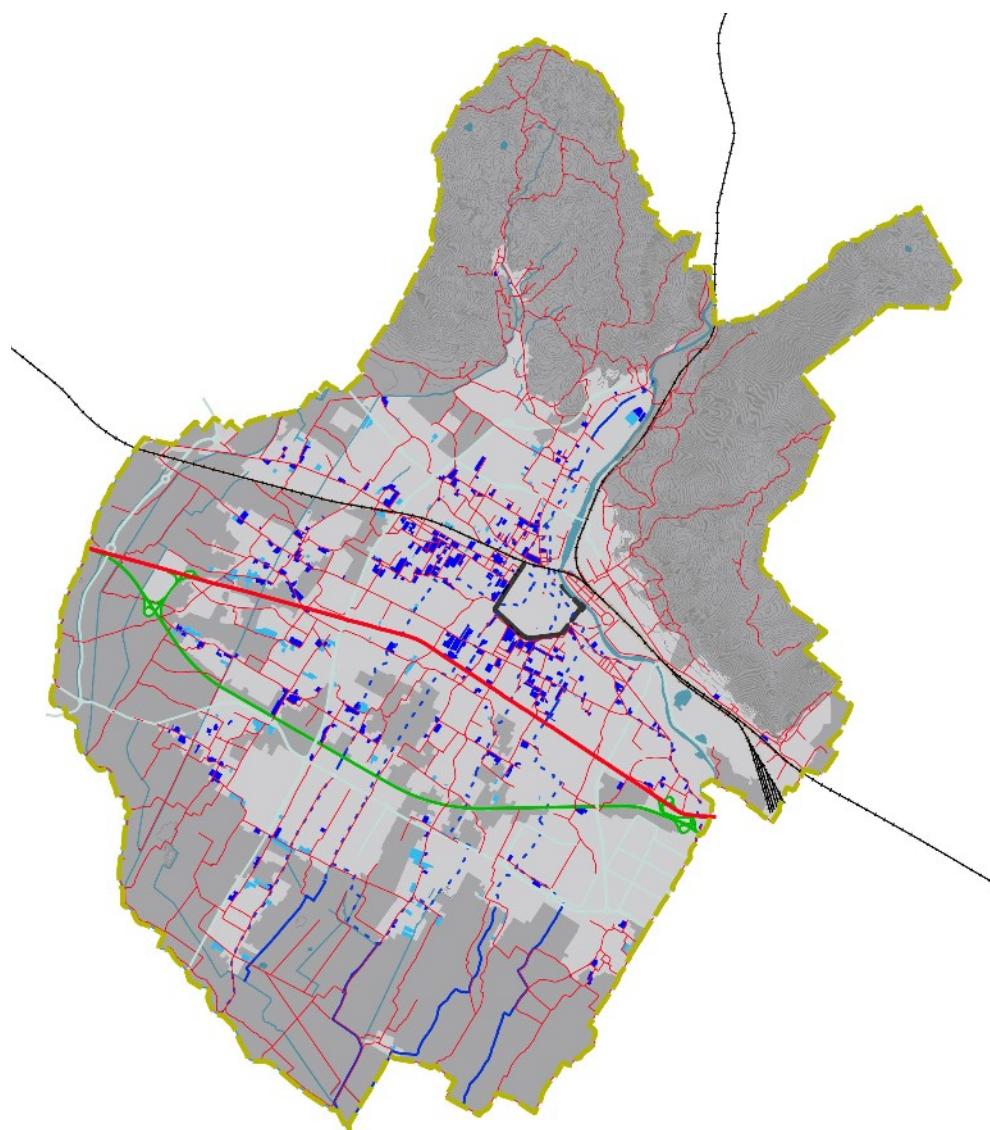
Via dell'Alloro – Paperino Il tessuto esaminato si trova a Paperino lungo via dell'Alloro: tutta l'area ha molte lottizzazioni frutto di una pianificazione unitaria e anche questo tessuto presenta omogeneità tipologica sebbene ogni edificio appare isolato sul proprio lotto di pertinenza. Gli edifici 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 similari ma non mancano dei tratti connotativi che le distinguono come le colorazioni degli intonaci o degli infissi.



VALORI/ OPPORTUNITÀ'	CRITICITA'
Generale coerenza e omogeneità dell'impianto, di disposizione su lotto, di tipologia edilizia, frutto di una pianificazione unitaria.	Scarsa manutenzione del patrimonio edilizio.
Presenza di giardini, spazi verdi condominiali e parcheggi, seguendo i quantitativi dovuti da standard.	Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
Buon rapporto tra densità abitativa e spazi aperti privati.	Presenza di spazi pubblici nei quantitativi dovuti di legge ma spesso non qualitativamente caratterizzanti e non sempre sono inseriti in un sistema di rete urbana.
Scarsa presenza di servizi e attività commerciali ai piani terra	Carenza di tessuto connettivo ciclo/pedonale

I morfotipi misti

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

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

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.

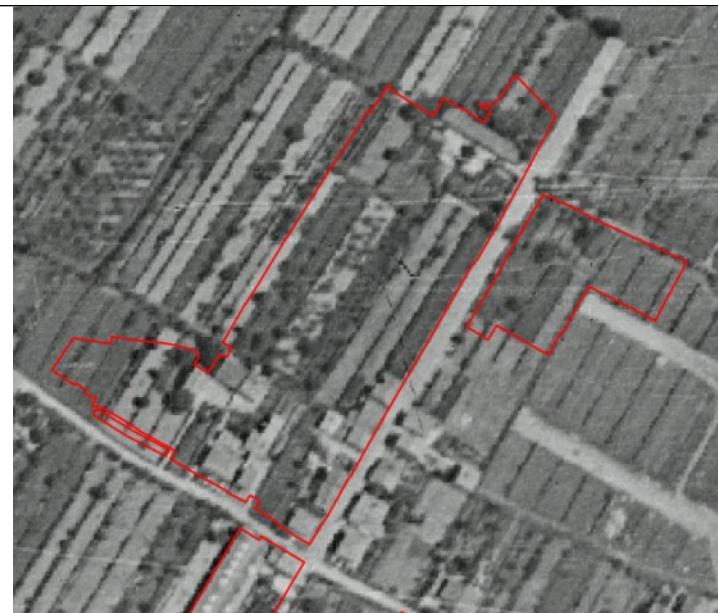


Foto aerea storica del 1954:

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.



Foto aerea storica del 1978:

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



Foto aerea del 2019:

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

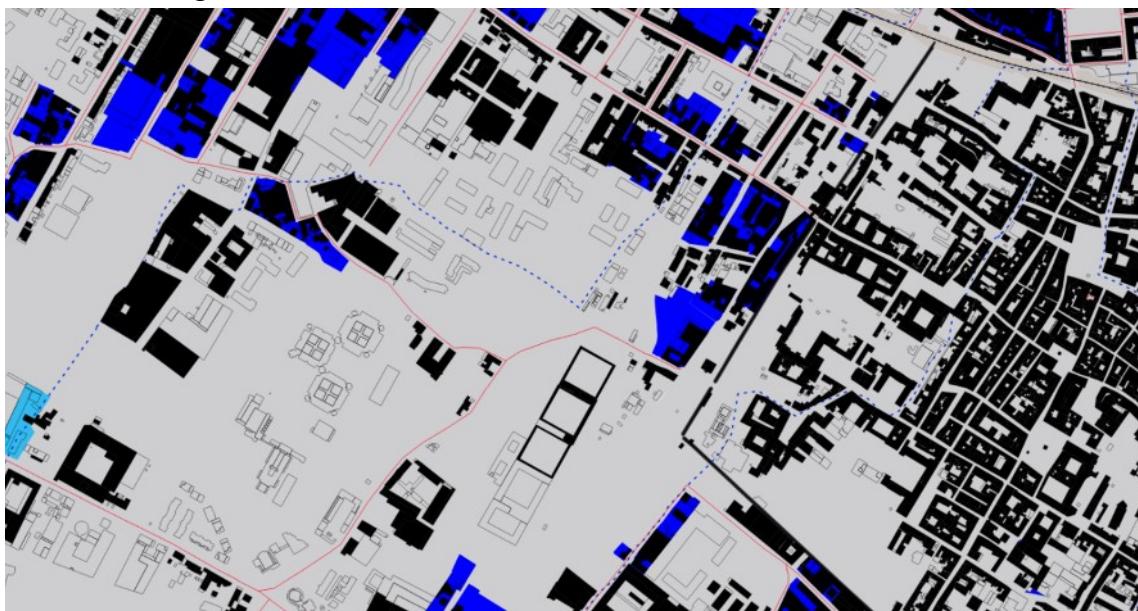
Foto traversa attuale e individuazione delle porzioni del suo accrescimento



Tessuti Storici Misti

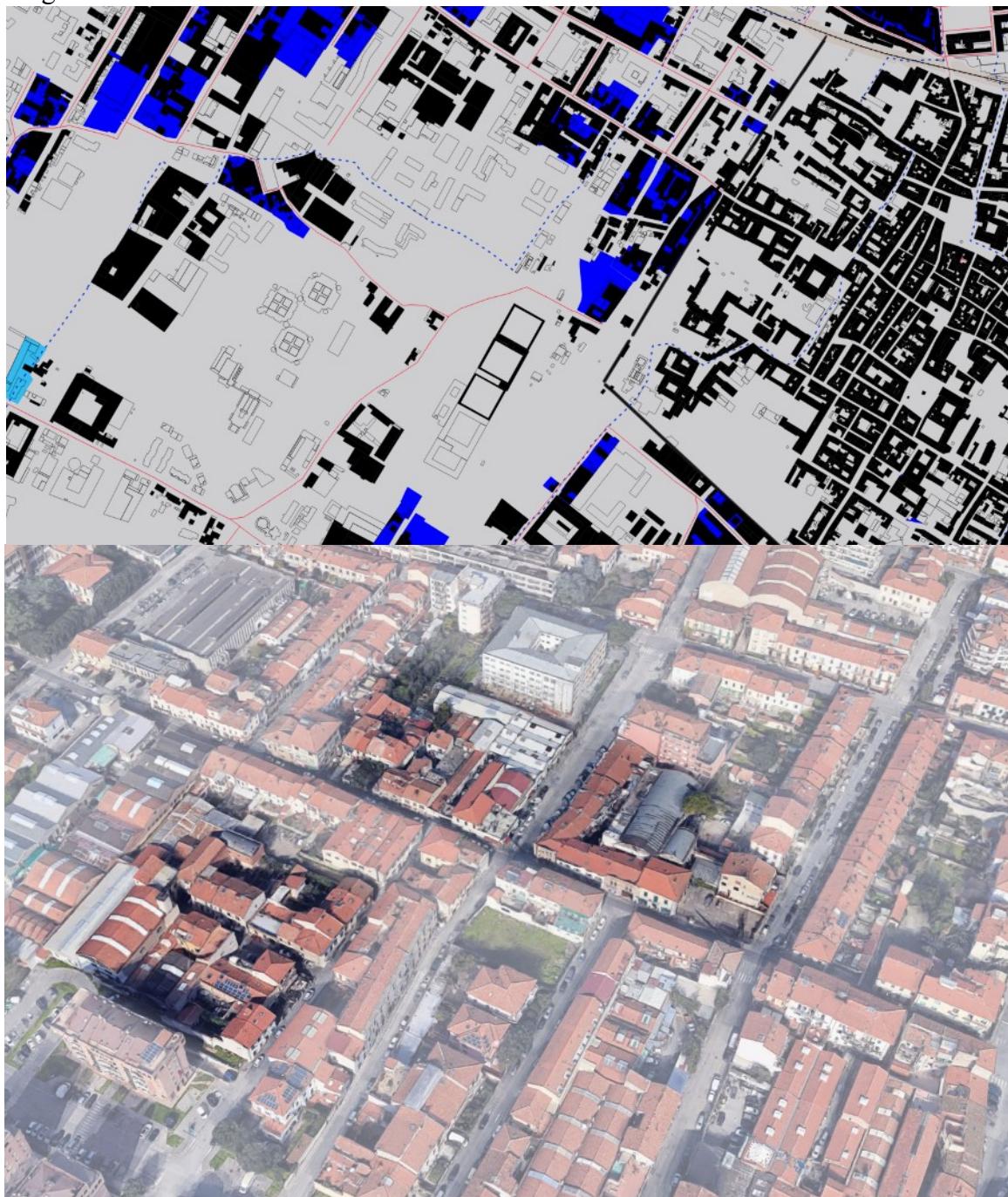
Di seguito vengono analizzati nel dettaglio tre Tessuti Storici Misti:

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.



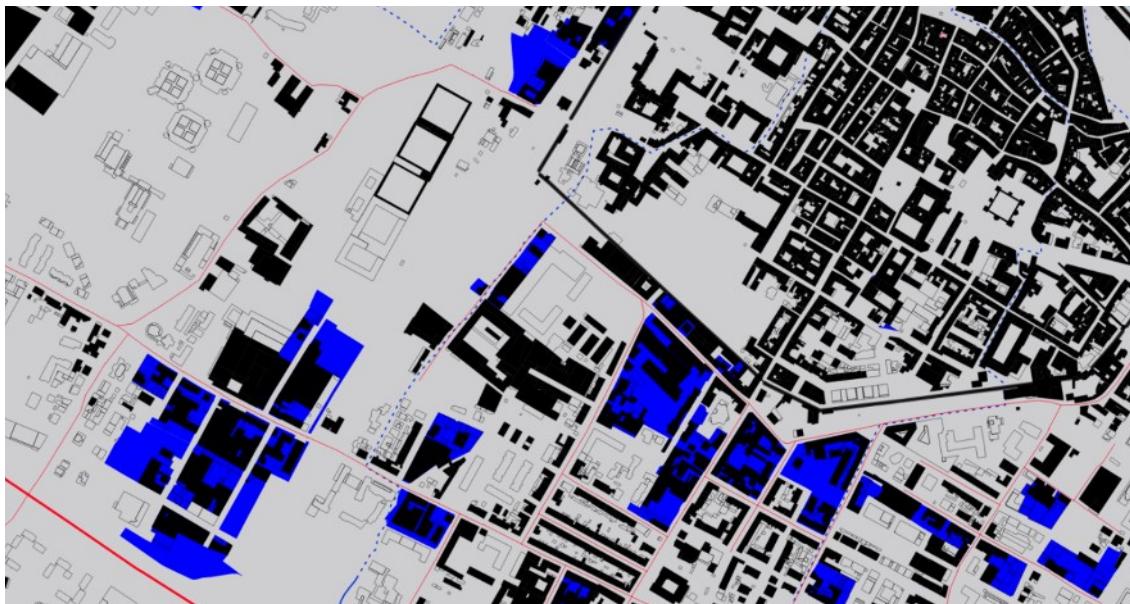


2 _ Tre isolati che si trovano lungo via Pistoiese all'altezza dell'incrocio con via Marini: questi tessuti, di formazione lineare con presenza di mix di funzioni presentano un fronte continuo compatto o semi penetrabile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo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





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 ininfluente 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/ OPPORTUNITÀ'	CRITICITÀ'
<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>

Tessuto misto contemporaneo

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.

