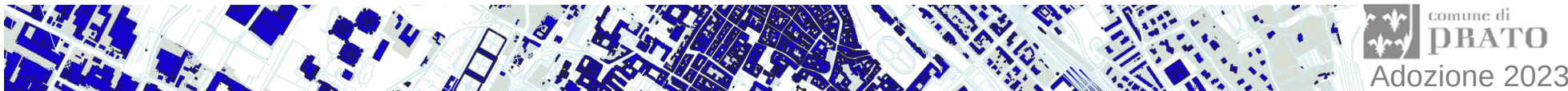
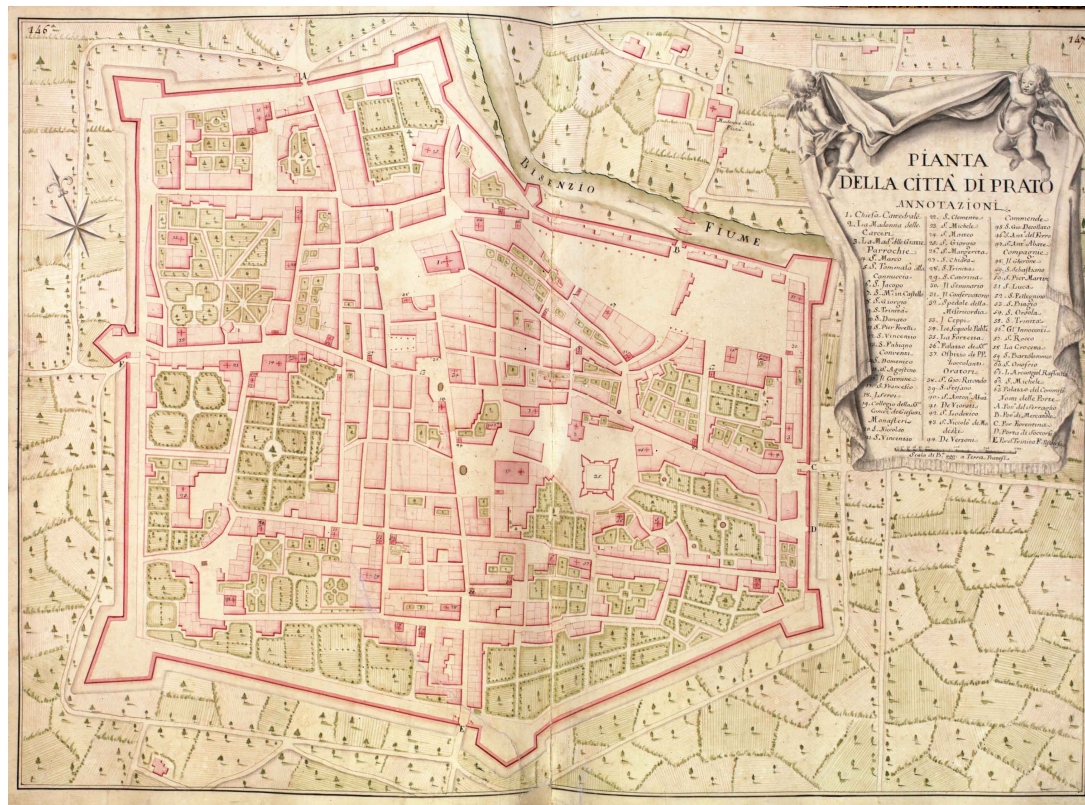


IL PATRIMONIO TERRITORIALE E LE INVARIANTI STRUTTURALI

La struttura insediativa Il Centro storico



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Rinvenimenti archeologici

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

■ Beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela

Aspetti insediativi

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

Edifici produttivi di pregio

- Archeologia industriale
- Produttivo tipologico

Infrastrutturazione viaria

- Linee ferroviarie
- Declassata
- Viabilità contemporanea
- Viabilità storico-fondativa

- Aree di tutela degli edifici storico-testimoniali
- Beni culturali di interesse storico-artistico con provvedi
- Edifici produttivi di pregio**
- Archeologia industriale
- Produttivo tipologico
- Infrastrutturazione viaria**
- Linee ferroviarie
- Declassata
- Viabilità contemporanea
- Viabilità storico-fondativa
- Autostrada Firenze-Mare
- Infrastrutturazione degli spazi aperti**
- Parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di qu

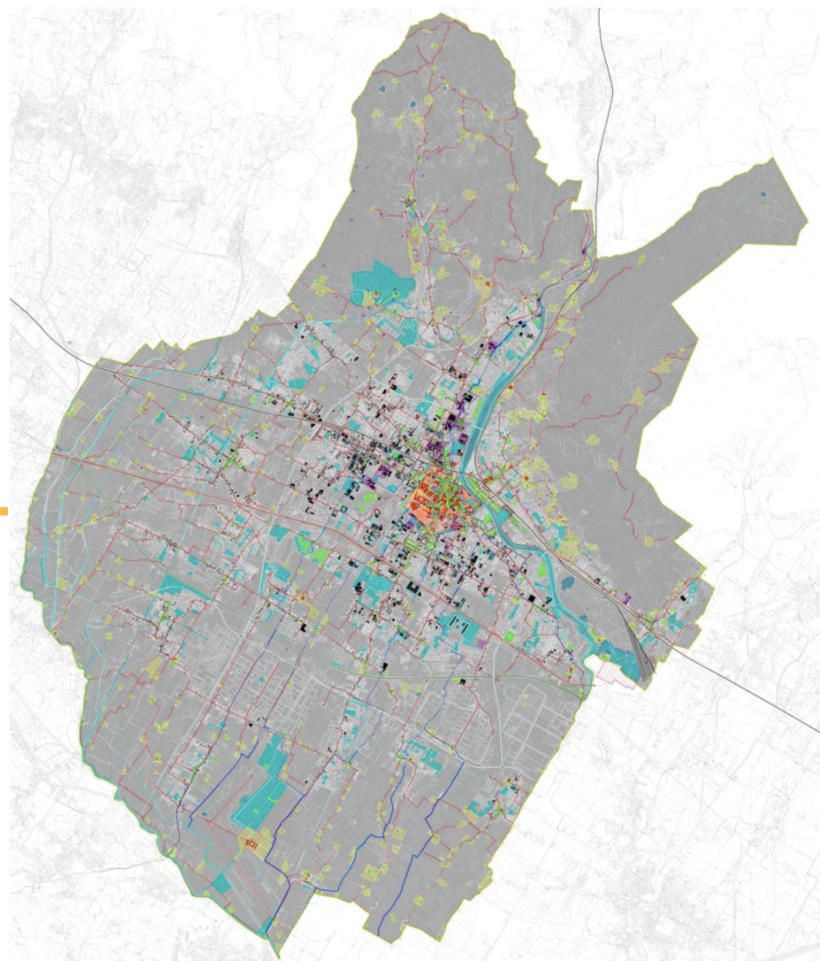


Tavola ST_PATR_III “Elementi patrimoniali della struttura insediativa”

“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 20, comma 2, lett. a)

Il Piano Strutturale riconosce il **tessuto del centro storico interno alle mura** come **componente patrimoniale** perché mantiene sufficienti **caratteri di integrità fisica, scenografica e relazionale tra edifici e spazi aperti** meritevoli di conservazione.

Il **tessuto del centro storico interno alle mura** è studiato e analizzato in modo approfondito negli elaborati conoscitivi

QC_AI_11, QC_AI_12, QC_AI_13, QC_AI_14, QC_AI_15_A



Tavola ST_PATR_III “Elementi patrimoniali della struttura insediativa”



Periodizzazione dell'edificato



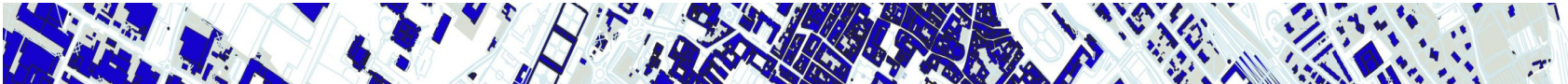
Tipologie di suolo al Catasto leopoldino



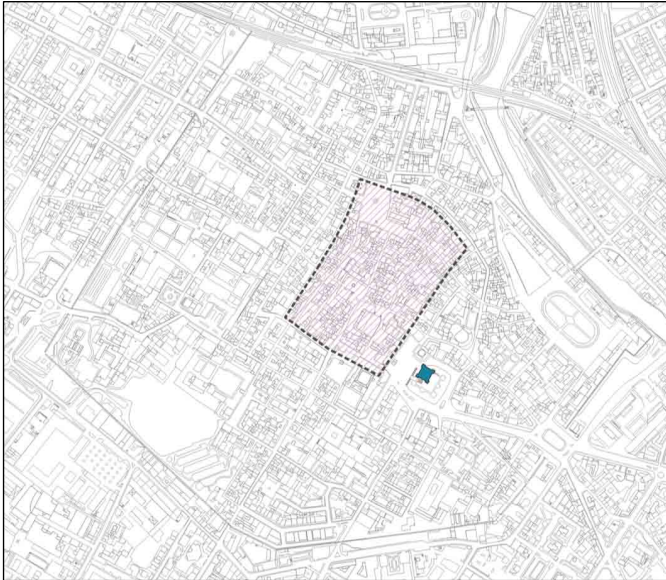
Tipologie di suolo attuali



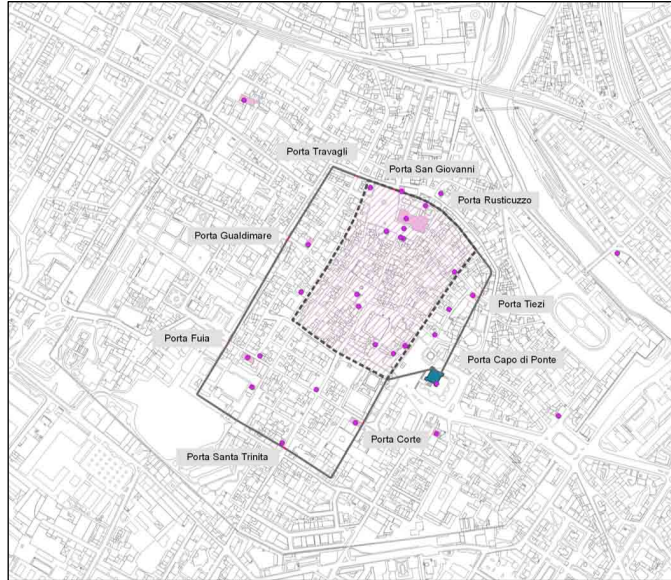
QC_AI_11 Periodizzazione dell'edificato ed evoluzione delle tipologie di suolo



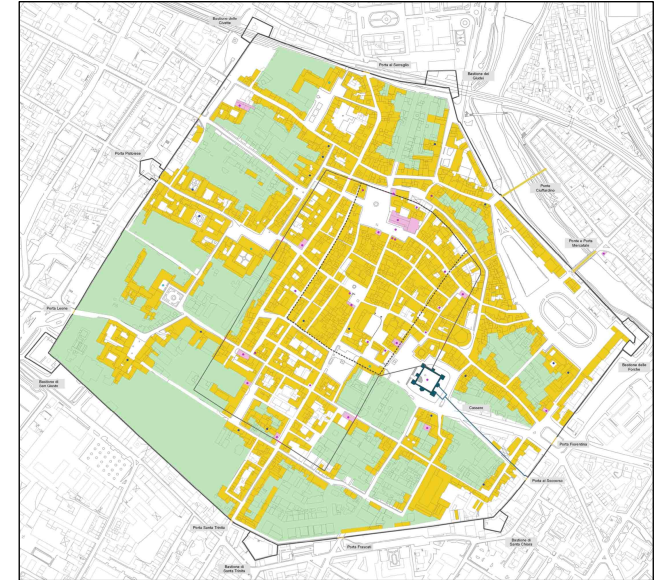
Centro urbano al X-XI secolo



Centro urbano al XII-XIII secolo



Centro urbano al XVI secolo



Evoluzione del centro urbano

Mura antiche

- Primo nucleo
- Cerchio antico
- Porta del cerchio antico
- Cerchio moderno
- Porta del cerchio moderno
- Cassero
- Ponte
- Bastione

Edificato

- Castello al XII secolo
- Castello al XIV secolo
- Edificato al X-XI secolo
- Edificio religioso documentato al XII secolo
- Area edificata documentata al XIV secolo
- Spazi aperti documentati al XIV secolo

Altri edifici di rilievo

- Edificio documentato al XII secolo
- Edificio documentato al XIII-XIV secolo
- Edificio documentato al XIX-XXI secolo

- Cassero
- Ponte
- Bastione

Edificato

- Castello al XII secolo
- Castello al XIV secolo
- Edificato al X-XI secolo
- Edificio religioso documentato al XII secolo
- Area edificata documentata al XIV secolo
- Spazi aperti documentati al XIV secolo

Altri edifici di rilievo

- Edificio documentato al XII secolo
- Edificio documentato al XIII-XIV secolo
- Edificio documentato al XIX-XXI secolo

Evoluzione delle mura urbane

- Porzione presente al 1202
- Porzione presente al 1310
- Porzione presente al 1318
- Porzione presente al 1378

- Castello al XIV secolo
- Edificio religioso documentato al XII secolo
- Area edificata documentata al XIV secolo
- Spazi aperti documentati al XIV secolo

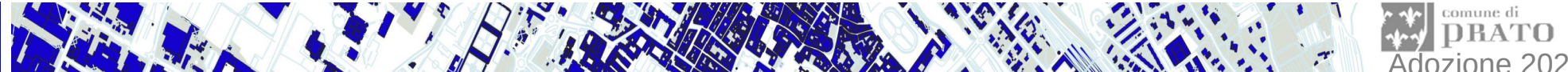
Altri edifici di rilievo

- Edificio documentato al XII secolo
- Edificio documentato al XIII-XIV secolo
- Edificio documentato al XIX-XXI secolo

Evoluzione delle mura urbane

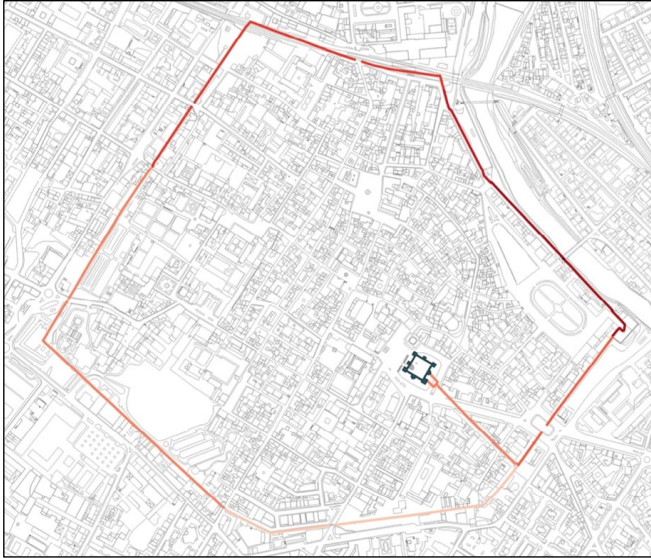
- Porzione presente al 1202
- Porzione presente al 1310
- Porzione presente al 1318
- Porzione presente al 1378

QC_AI_12 Evoluzione insediativa

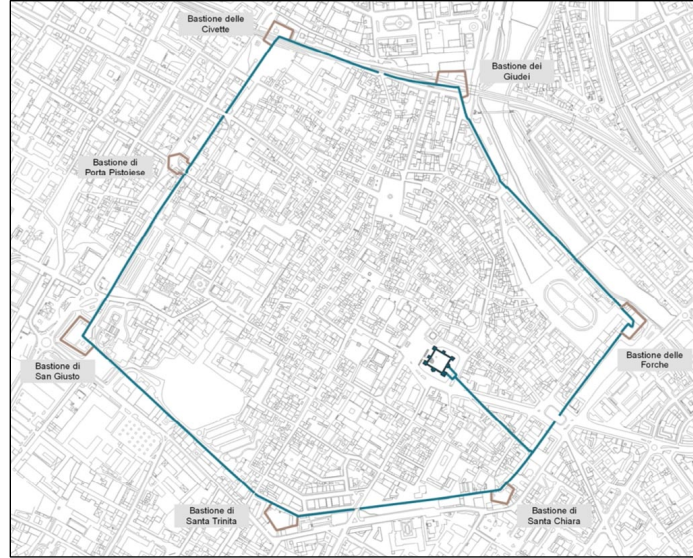


“La struttura insediativa. Il Centro storico”

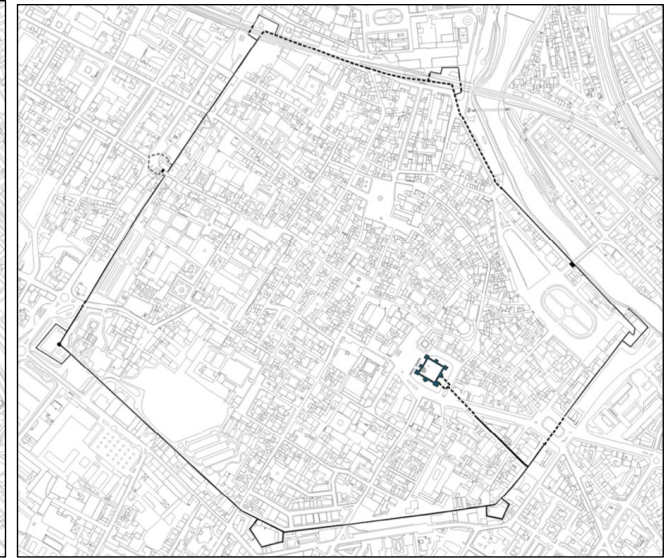
Mura esistenti al XIV secolo



Mura esistenti al XVI secolo



Mura esistenti al XX secolo

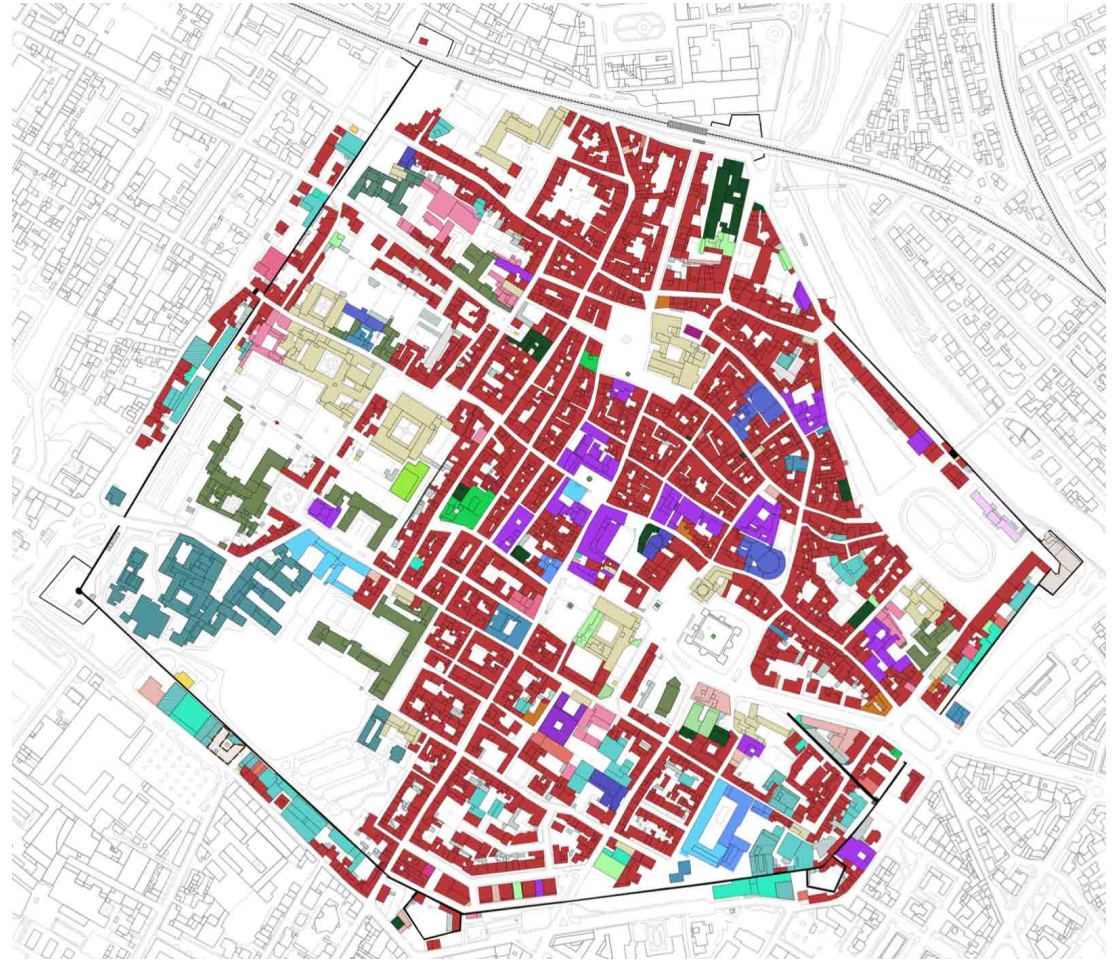
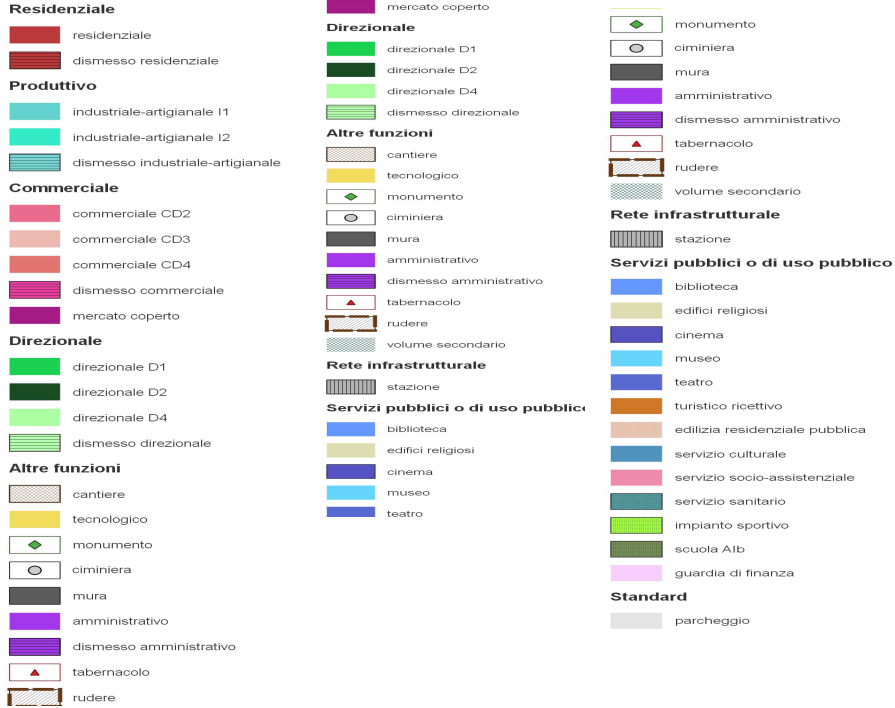


- Edificio religioso documentato al XII secolo
 - Aree edificate documentate al XIV secolo
 - Spazi aperti documentati al XIV secolo
 - Edificio documentato al XII-XIV secolo
 - Edificio documentato al XIX-XXVIII secolo
- Altri edifici di rilievo**
- Edificio documentato al XII secolo
 - Edificio documentato al XIII-XIV secolo
 - Edificio documentato al XIX-XVII secolo
- Evoluzione delle mura urbane**
- Porzione presente al 1292
 - Porzione presente al 1310
 - Porzione presente al 1315
 - Porzione presente al 1332
 - Porzione presente al 1338
 - Porzione presente al 1351
 - Porzione presente al 1352
 - Porzione presente al 1385
 - Porzione presente al XIV secolo
 - Porzione presente al XVI secolo
 - Porzione demolita nel XVIII secolo
 - Porzione demolita nel XIX secolo

QC_AI_12 Evoluzione insediativa



“La struttura insediativa. Il Centro storico”



QC_AI_13 Funzioni principali



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Residenziale

- residenziale
- dismesso residenziale

Produttivo

- industriale-artigianale I1
- industriale-artigianale I2
- dismesso industriale-artigianale

Commerciale

- commerciale CD2
- commerciale CD3
- commerciale CD4
- dismesso commerciale
- mercato coperto

Direzionale

- direzionale D1
- direzionale D2
- direzionale D4
- dismesso direzionale

Altre funzioni

- cantiere
- tecnologico
- ◆ monumento
- ciminiera
- amministrativo
- dismesso amministrativo
- ▲ tabernacolo
- rudere
- volume secondario

Rete infrastrutturale

- stazione

- mercato coperto

Direzionale

- direzionale D1
- direzionale D2
- direzionale D4
- dismesso direzionale

Altre funzioni

- cantiere
- tecnologico
- ◆ monumento
- ciminiera
- amministrativo
- dismesso amministrativo
- ▲ tabernacolo
- rudere
- volume secondario

Rete infrastrutturale

Servizi pubblici o di uso pubblico

- biblioteca
- edifici religiosi
- cinema
- museo
- teatro

Standard

- parcheggio

Attività dismessa al piano terra

- edificio/fondo dismesso

- tecnologico

- ◆ monumento

- ciminiera

- amministrativo

- dismesso amministrativo

- ▲ tabernacolo

- rudere

- volume secondario

Rete infrastrutturale

- stazione

Servizi pubblici o di uso pubblico

- biblioteca

- edifici religiosi

- cinema

- museo

- teatro

- turistico ricettivo

- edilizia residenziale pubblica

- servizio culturale

- servizio socio-assistenziale

- servizio sanitario

- impianto sportivo

- scuola Alb

- guardia di finanza

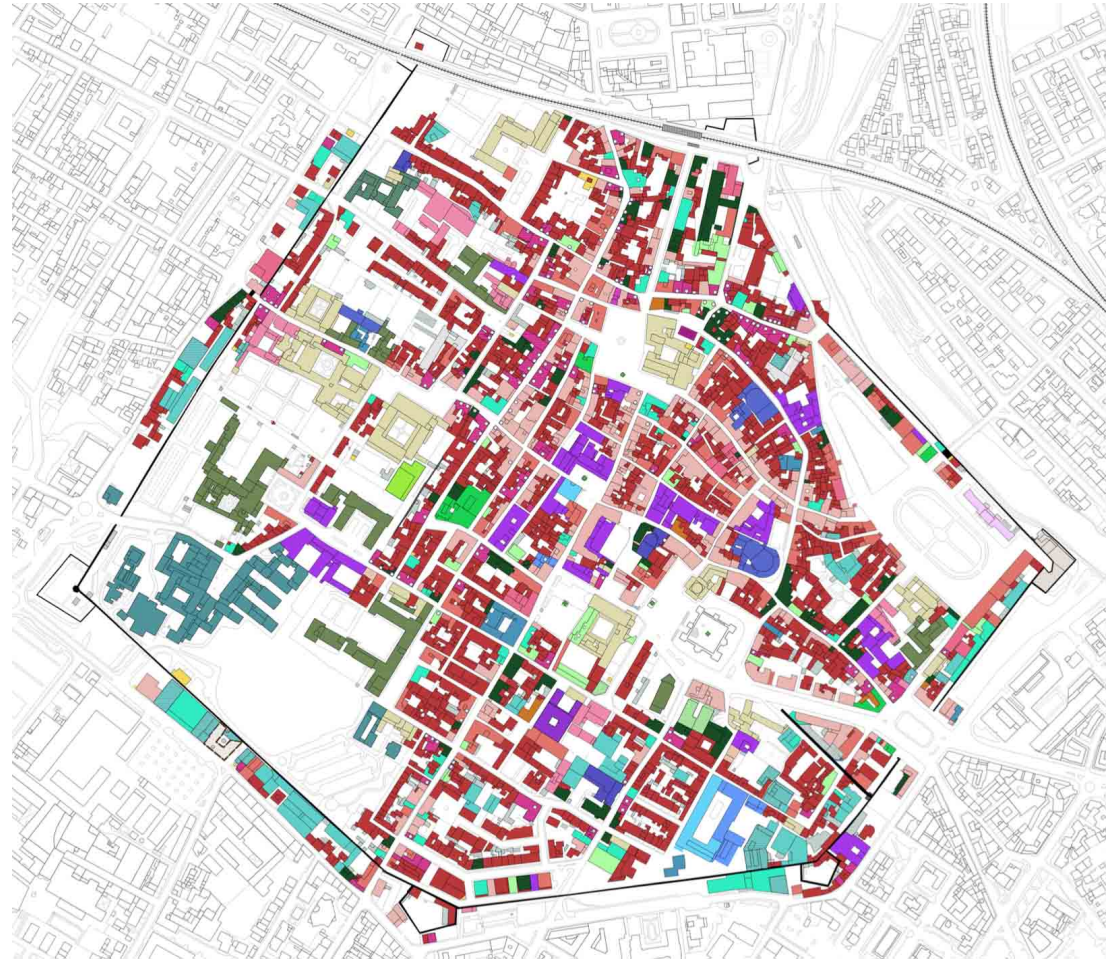
- questura

Standard

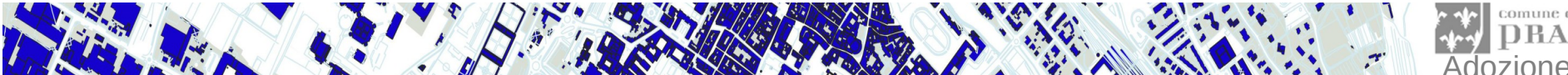
- parcheggio

Attività dismessa al piano terra

- edificio/fondo dismesso



QC_AI_14 Funzioni piani terra



TCS.1 - L'antico nucleo storico



Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

1) Descrizione generale



Individuazione del nucleo TCS.1 in ambito 2017

Il **lucano del Centro Storico TCS.1** raggruppa tutti gli isolati situati attorno all'antico centro di Prato e alcune porzioni di edificato che, provenendo a sud-ovest, si avvicinarono verso la prima cerchia muraria. I tessuti urbani si articolano lungo le viabilità più antiche del centro cittadino: l'asse individuato, infatti, si apre a cerchio dagli assi principali che percorrono lo spazio entro le mura, costanti, in senso longitudinale, dall'asse di via Benedetto Cialini e via Cesare Cialini, e, in senso trasversale, dall'asse che da Porta al Sergallo scende lungo via Santa Trinita. Vista la sua natura e l'origine del suo edificio, lo spazio morfologico si trova incastonato in parte più antica della città, con un sovrano prevalentemente riferibile al Centro Ispolodino, articolato dalla presenza di importanti edifici di valore storico-artistico e architettonico inglobati nei tessuti stessi.

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

Gli edifici che compongono questo tessuto sono caratterizzati da elementi micro-architettonici di pregio, nel complesso, si trovano in buono stato di conservazione. Le funzioni qui mediate sono molto varie, con la presenza prevalente di residenze ai piani superiori e attività commerciali ai piani terra, e una successione delle varie attività molto ritmata.

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

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

2) Rapporti pianificati e spazio pubblico e priorizzazione dell'edificato



Analisi del rapporto pianificati e della tipologia di suolo (edificato e altro)

I tessuti continui e il morfologo TCS.1 si presentano completamente unici, con piccole porzioni interne non edificati spazi così della stessa spazialità essenti una funzione prevalentemente distributiva dei locali presenti nell'isolato e prive di caratteri architettonici e materici specifici.

La definizione della tipologia di suolo portata avanti con l'aggiornamento del suo del suolo ha riconosciuto queste aree come inespugnabili. Uniche eccezioni sono contenute dai gradienti del **Palazzo Bardi Bussaneri**, della **Biblioteca Rocconiana** e del **Palazzo dell'Arte della Lana più In** - legati al diverso sviluppo dei corrispondenti palazzi rispetto al resto del tessuto - anche se la percezione che questi costituiscono dalla governance della viabilità pubblica è sempre quella di un tessuto denso e compatto, essendo racchiusi all'interno delle mura dell'isolato.



Analisi del rapporto pianificati e delle convenzioni in suolo

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

Alla completa saturazione degli isolati, tuttavia, si contengono una completa apertura verso lo spazio pubblico - la via e la piazza - in quanto sono spazi di socialità, di commercio, di scambio nella pianimetria riportata alla pagina precedente e evidente la filza rete di vicoli, slarghi e spazi continui e tenuti qui individuali e facenti parte così stessi dell'edificato.

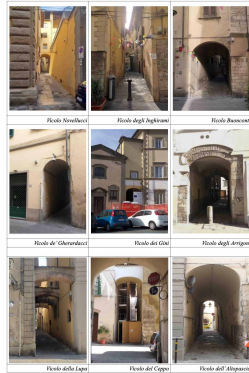


Linee di addebiatamento dell'edificato nel centro storico



La Piazza Cialini - Piazza del Comune verso via Benedetto Cialini

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11



Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

3) Funzioni e utilizzo attuale



Analisi delle funzioni presenti e secondarie analizzate e individuazione dei nuclei dimessi

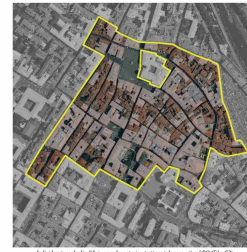
I tessuti amministrativi il morfologo TCS.1 ospitano prevalentemente le funzioni residenziali, amministrative (servizi comunali, provinciali, tutti, musei, etc.) e distributive.

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

La definizione delle unità con funzioni dimesse porta avanti con l'aggiornamento dell'uso del suolo mette inoltre in evidenza il dato dell'occupazione dei fabbricati del comparto individuato: si può notare come in vari edifici, collocati per lo più nelle "viali" attualmente meno trafficate, sia presente un buono stato di immobili con funzioni secondarie dimesse, corrispondenti, in particolare, a negozi e locali di vario tipo.

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

4) Architetture e beni di interesse storico-artistico



Individuazione degli edifici con valore storico-artistico presenti nel PUI (E) e (S)

- Elenco beni interesse storico-artistico - TCS.1
1. Palazzo Bussaneri (1, 20)
 2. Palazzo Masini via Orsini (1, 30)
 3. Palazzo Rocchi (1, 31)
 4. Palazzo Vanni (1, 32)
 5. Palazzo in piazza Duomo (1, 33)
 6. Palazzo Giannini (1, 37)
 7. Palazzo Dragotti (1, 36)
 8. Palazzo Giannini (1, 38)
 9. Palazzo in piazza S. Ippolito (1, 39)
 10. Palazzo Rocchi della Torre (1, 41)
 11. Edificio in via Santa Margherita (1, 44)
 12. Edificio in via Santa Margherita (1, 44)
 13. Chiesa di Santa Margherita (1, 40)
 14. Palazzo Gian Rostan Farnocchii (1, 46)
 15. Casa Colini (1, 48)
 16. Palazzo Bussaneri (1, 49)
 17. Palazzo Lorenzi (1, 51-52)
 18. Palazzo di San Ludovico della Madonna del Buon Consiglio (1, 57)
 19. Palazzo Bussaneri Novecento (1, 59)
 20. Barche di Porta Tosa (1, 55)

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

Valori "dimenticati"	Caratteristiche
Presenza di una viabilità secondaria per dimensione, costituita da vicoli, slarghi e piccoli piazzali, generatrici di movimenti consentiti e ricca di elementi di pregio	Presenza di vicoli, corti e spazi di cura poco conosciuti e non definiti nelle convenzioni e ricca di elementi di pregio
Presenza di una viabilità di matrice antica di minor utilizzo perché alternativa alla principale via commerciale	Minore frequentazione dovuta alla mancanza di servizi e di esercizi commerciali e alla maggiore presenza di locali dimessi con il conseguente maggior sviluppo di funzioni di degrado
Tessuto che caratterizza il sistema insediativo a lunga data con aggregato compatto	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni immobiliari o verso adeguamenti
Presenza di minori spazi interclusi tra gli edifici componenti l'isolato, disorientamento per la distribuzione delle funzioni all'interno dell'isolato	Utilizzo spesso improprio degli spazi comuni interni all'isolato e così all'edilizia la funzione di contenitore incontrollato di risposte e di altri elementi incongrui
Presenza di fronti ricchi di aperture, elementi architettonici, ornati, balconi ed altri apparati decorativi di interesse che vanno a definire la scena rispetto all'edificato con lo spazio pubblico su cui lo stesso si affaccia	Scarsa flessibilità dei singoli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni immobiliari
Presenza minima di attività commerciali di piccolo artigianato ai piani terra degli edifici	Freddi commerciali spesso dimessi o soggetti a continua variazione di attività edifica
Presenza di edifici di elevato valore storico-artistico e artistico inglobati nel tessuto	Difficoltà nell'adeguamento dagli spazi alle attività artigianali, di accoglienza e turistiche
Ricchezza di servizi culturali e ricreazione immaginati nel tessuto	

Piano Strutturale 2024 - Fog. 14 di 11

QC_AI_15_A Elaborato conoscitivo per la definizione della struttura insediativa. Centro storico



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Elementi di contesto

- Manufatti puntuali
- Mura
- ++++ Linea ferroviaria

Edificato

- Edifici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Edifici di rilevante valore
- Edifici di carattere storico-testimoniale
- Complessi di Archeologia Industriale
- Edificato storico presente dal 1824 al 1873
- Edificato storico presente dal 1900 al 1954
- Edificato contemporaneo

Viabilità storica

- Piazze oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Piazze e viabilità con tuela ope legis
- Asse viario storico
- Connessioni pedonali della città storica

Spazi aperti

- Area a prato, orto, semiarborato, arborato
- Area impermeabile
- Area di cantiere/demolizione

■ Edificato contemporaneo

Viabilità storica

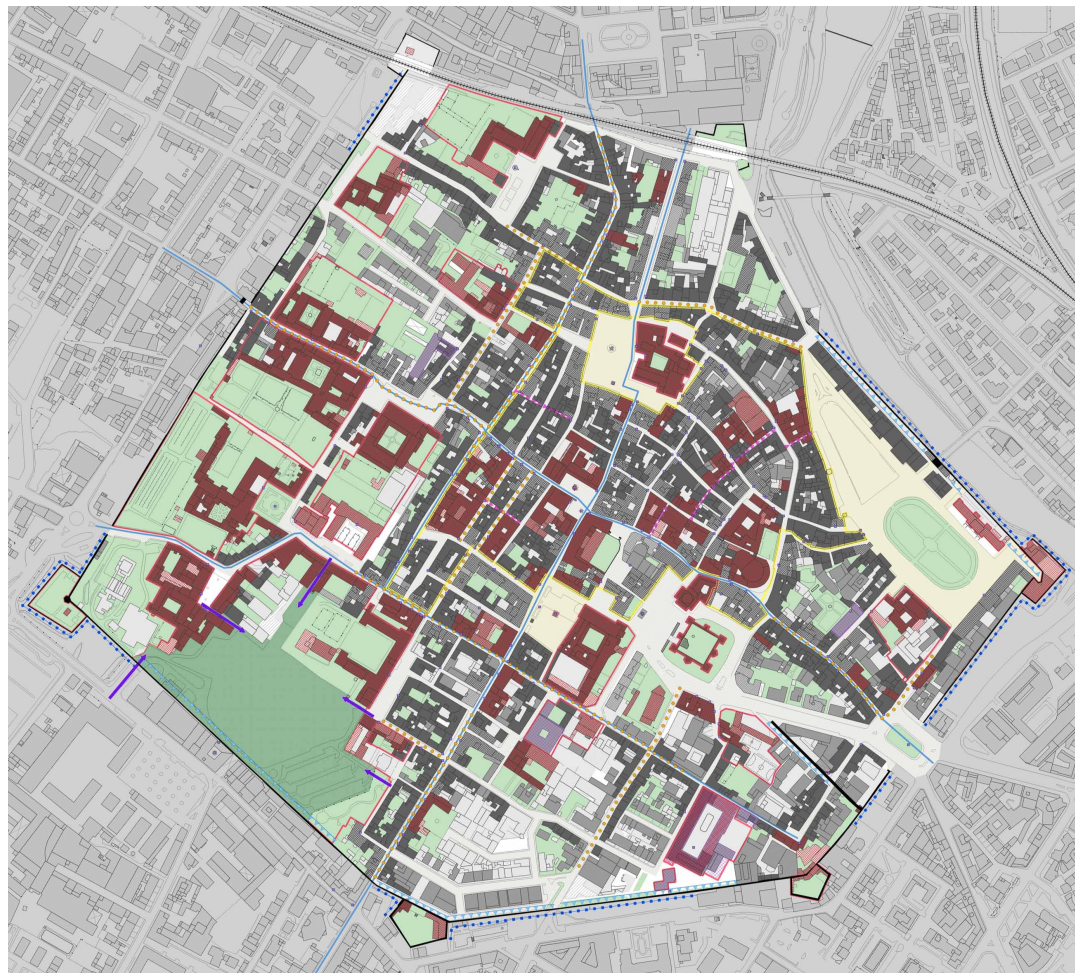
- Piazze oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Piazze e viabilità con tuela ope legis
- Asse viario storico
- Connessioni pedonali della città storica

Spazi aperti

- Area a prato, orto, semiarborato, arborato
- Area impermeabile
- Area di cantiere/demolizione

Elementi statuari di valore strategico

- Nucleo storico principale
- Emergenza/polo di interesse
- Parco Centrale
- Connessioni al Parco Centrale
- Viabilità principali da valorizzare/recuperare
- ▲▲▲ Tratto con rapporto con le mura da valorizzare
- Tratto con rapporto con le mura da tutelare



ST_PATR_III_CS

Patrimonio territoriale del centro storico

“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Gli elementi patrimoniali della struttura insediativa individuati nell’intero territorio comunale dal PS all’**art. 20 della Disciplina di Piano** si ritrovano anche all’interno del centro storico.

In particolare:

- *comma 1* – **Rinvenimenti archeologici e beni culturali di interesse archeologico con provvedimento di tutela**
- *comma 2* – **Tessuto del centro storico interno alle mura**
- *comma 3* – **Edificato storicizzato**
- *comma 4* – **Edificato storico-testimoniale**
- *comma 6* – **Beni culturali di interesse storico-artistico con provvedimento di tutela**
- *comma 7* – **Edifici produttivi di pregio – Archeologia Industriale**
- *comma 9* – **Viabilità storico-fondativa**
- *comma 11* – **Le linee ferroviarie**
- *comma 14* – **Sistema degli spazi aperti urbani: parchi urbani, aree verdi urbane, piazze, giardini di quartiere, spazi aperti fluviali e spazi aperti residuali**



Art. 20, comma 2, lett. b)







Regole di tutela e disciplina del tessuto del centro storico interno alle mura:

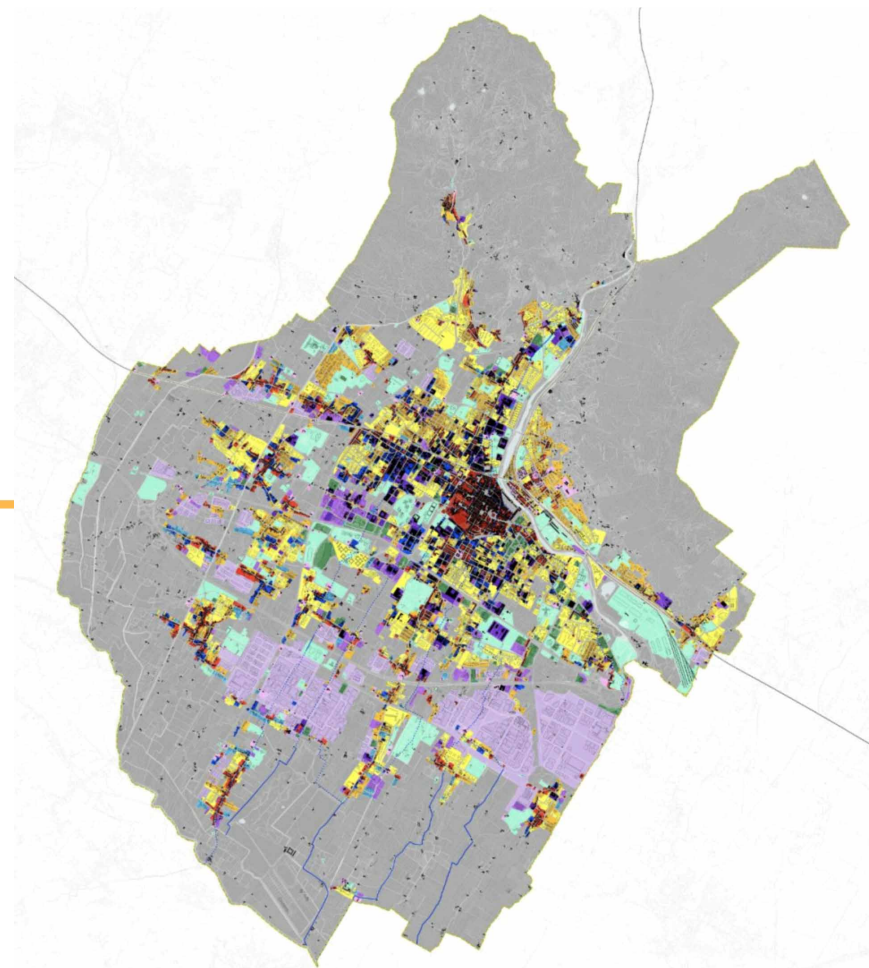
- tutelare i **principali caratteri di insieme**, demandando al Piano Operativo di declinare la specifica disciplina
- individuare rapporti dimensionali e rapporti altimetrici dei fronti stradali e i **rapporti tra spazi edificati e spazi aperti**
- qualificare e tutelare i **caratteri architettonici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti** e le caratteristiche edilizie storicamente consolidate
- individuare e tutelare i principali **elementi minori** anche di arredo urbano che presentano un **valore storico, testimoniale o identitario** da conservare, come tabernacoli, pavimentazioni, alberature, fontane, statue



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Morfotipi delle urbanizzazioni pre-contemporanee

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



Ulteriormente declinato all'art. 23

Tavola ST_INV_III_2 “Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città”



“La struttura insediativa. Il Centro storico”







Il PS all'**art. 23, comma 2, della Disciplina di Piano** individua regole generali di tutela e disciplina:

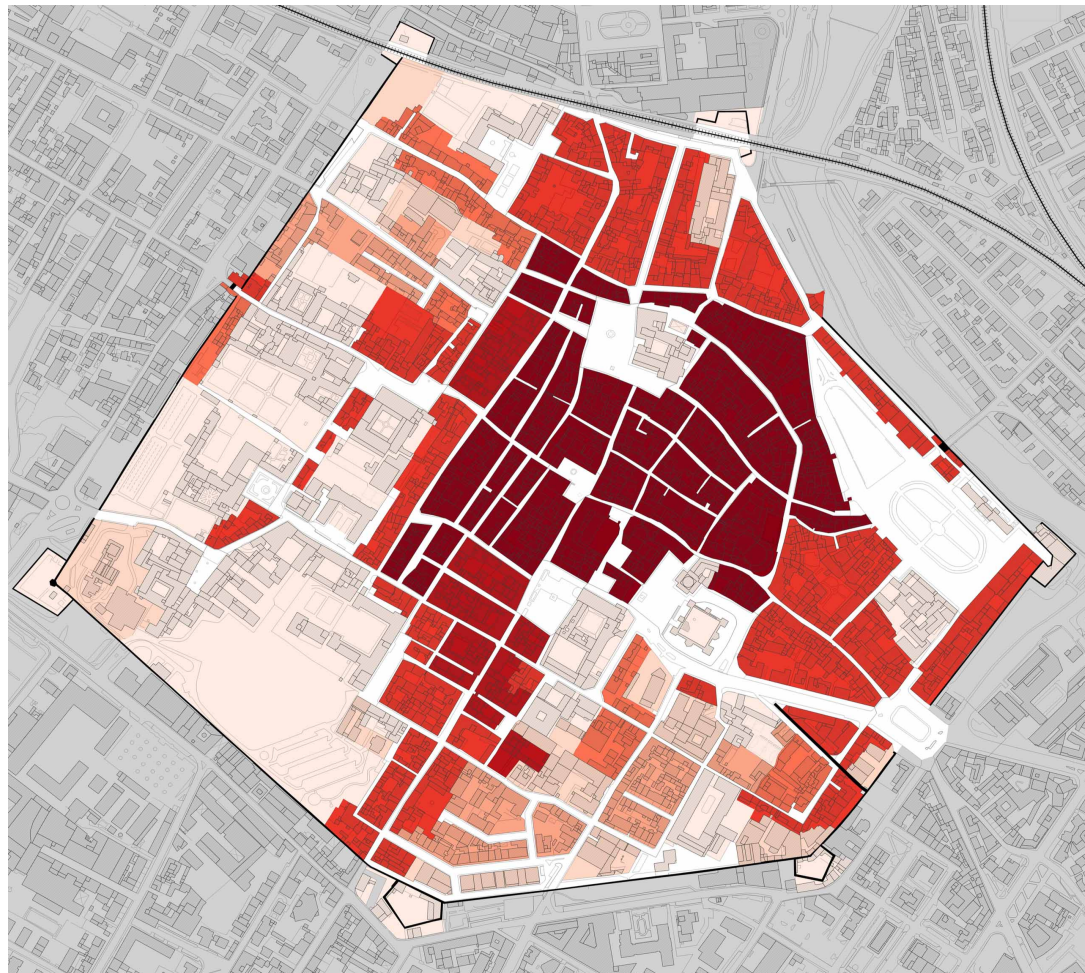
- valorizzare il centro storico quale **elemento connotativo identitario**, polo dei servizi pubblici e privati e caposaldo per le strategie a supporto del settore turistico
- riqualificare l'assetto delle piazze principali, nella logica di **migliorare i luoghi di vita** dei residenti e rendere attrattivo il centro per l'insediamento di nuove attività anche nelle zone meno frequentate
- mantenere i varchi nella cortina edilizia anche per favorire l'utilizzo pubblico e garantire la fruizione comune delle **corti interne** creando una **rete continua di spazi fruibili**
- facilitare la **percorrenza “trasversale” dei tessuti** attraverso l'introduzione di elementi di interesse
- progettare la **“rete degli spazi pubblici”**, in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, favorendo la trasformazione delle aree aperte presenti per **incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale**
- proseguire i programmi di **rigenerazione urbana** già intrapresi dall'amministrazione, prevedendo una strategia complessiva di rigenerazione volta a incentivare i **luoghi di socializzazione, la mobilità sostenibile, la resilienza urbana e la integrazione nel piano Smart City**



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Morfotipi del centro storico

-  Tessuto Centro Storico 1
L'antico nucleo storico
-  Tessuto Centro Storico 2
Il completamento della prima cerchila
-  Tessuto Centro Storico 3
L'espansione verso le nuove porte
-  Tessuto Centro Storico 4
Le residenze cittadine
-  Tessuto Centro Storico 5
Le schiere lineari in centro
-  Tessuto Centro Storico 6
La città contemporanea
-  Tessuto Centro Storico 7
Le polarità all'interno della mura urbane



ST_INV_III_3

Morfotipi del centro storico

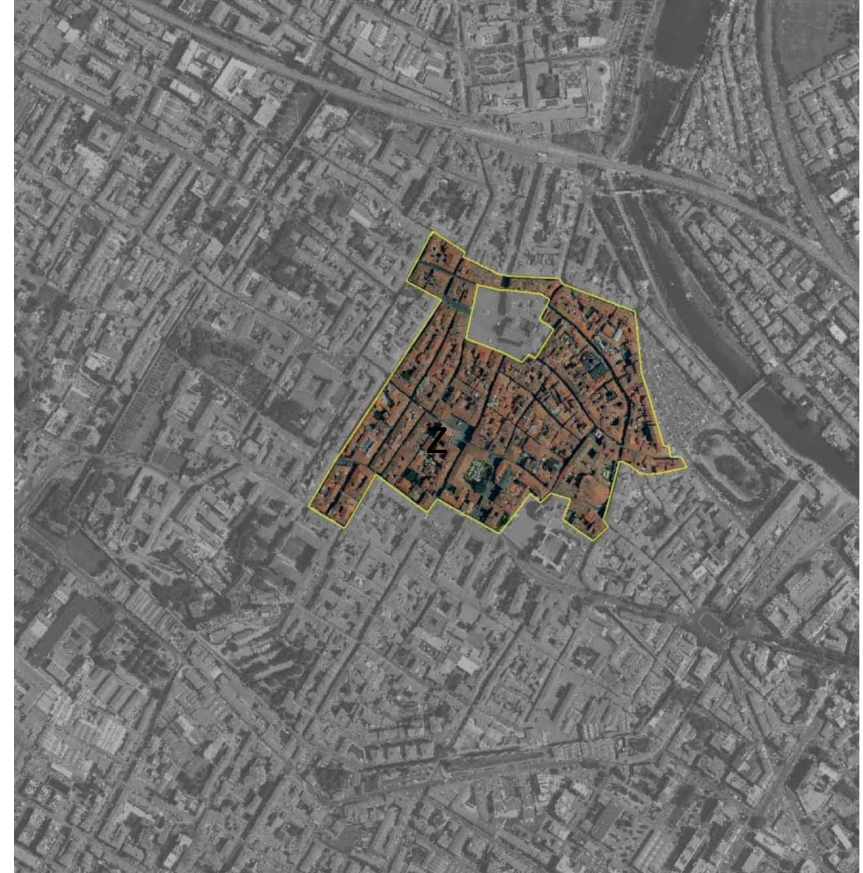


“La struttura insediativa. Il Centro storico”

TCS.1

L'antico nucleo storico

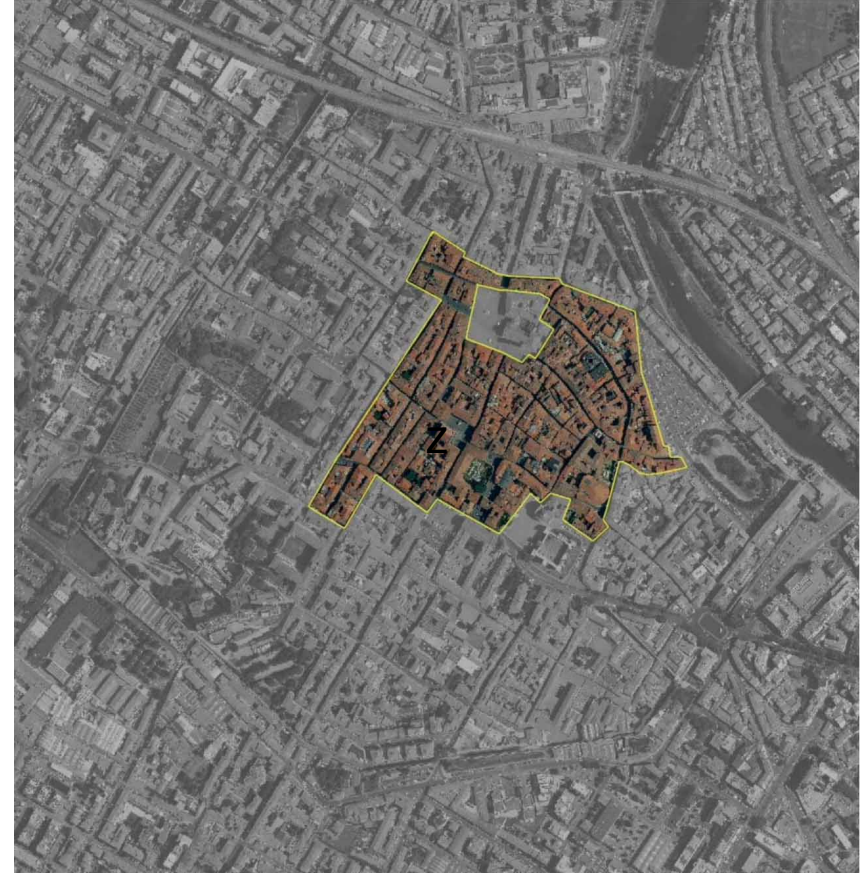
- **porzione più antica della città** posta lungo le viabilità più risalenti del centro cittadino, con sedime immutato dal Catasto leopoldino
- presenza di importanti **edifici di valore storico-testimoniale e monumentale**
- **densità** dell'edificato molto **elevata**
- **assenza di spazi verdi e/o comuni** interni all'isolato
- **stretta correlazione** tra edificio e spazio pubblico
- **compresenza di funzione** residenziale ai piani superiori e attività commerciali ai piani terra



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 4, lett. b)

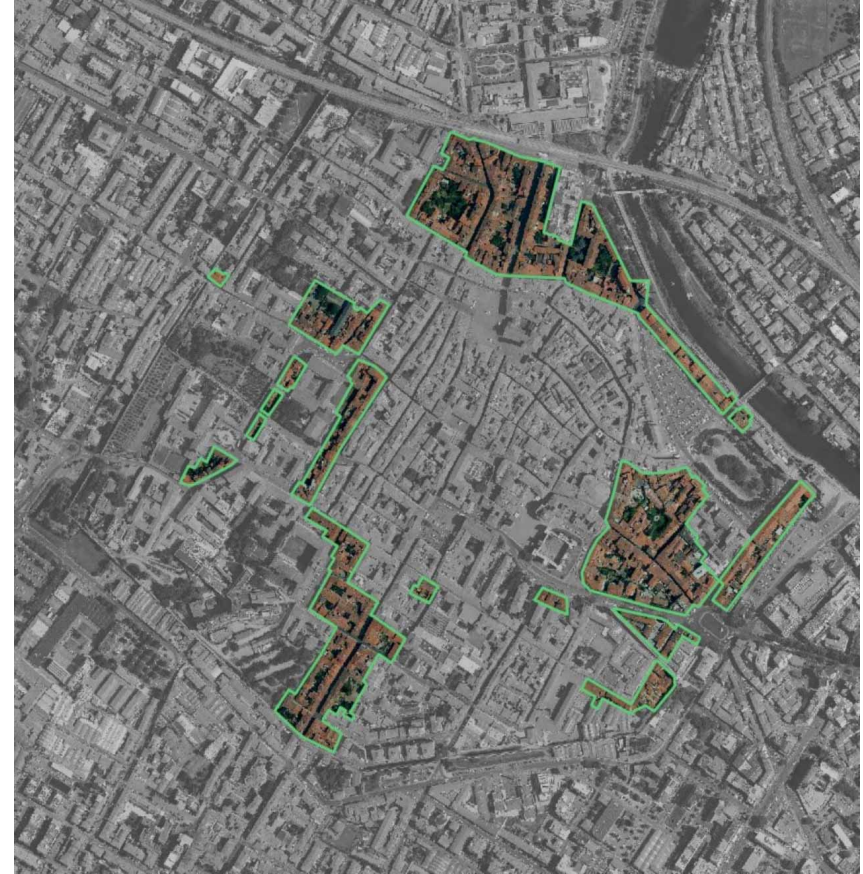
- **evitare l’alterazione dei caratteri aggregativi** delle porzioni storiche
- **evitare la saturazione delle corti interne** con interventi di nuova edificazione favorendo, laddove possibile, il loro mantenimento e la loro conservazione, incentivandone l’**utilizzo come spazio comune di aggregazione interna**, anche se di modeste dimensioni



TCS.3

L'espansione verso le nuove porte

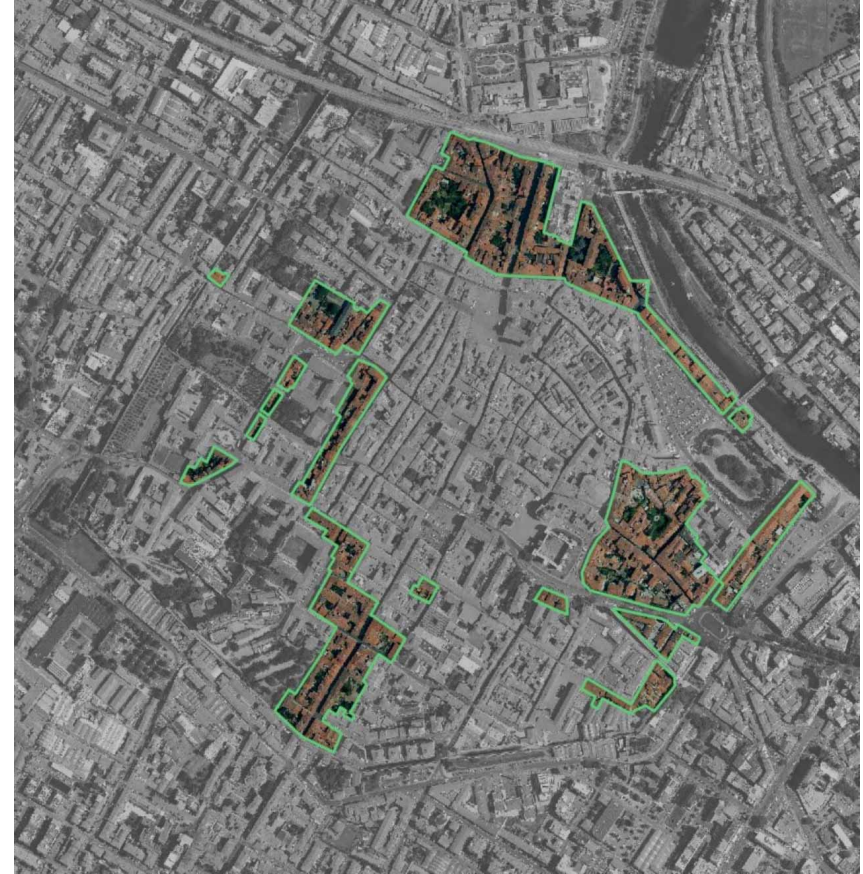
- insediamenti successivi alla prima cerchia muraria
- **fronti chiusi e densità** dell'edificato **media**
- presenza di **spazi interni a verde**
- presenza di elementi storico-architettonici di pregio
- funzione prevalentemente residenziale e una **minore** **compresenza di altre funzioni**
- **minore rapporto con lo spazio pubblico** con un rapporto diretto con la viabilità pubblica limitato all'ingresso alla proprietà, mentre lo **spazio interno**, il retro, diventa il **luogo della vita privata, separata dalla socialità della via**



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 6, lett. b) (1)

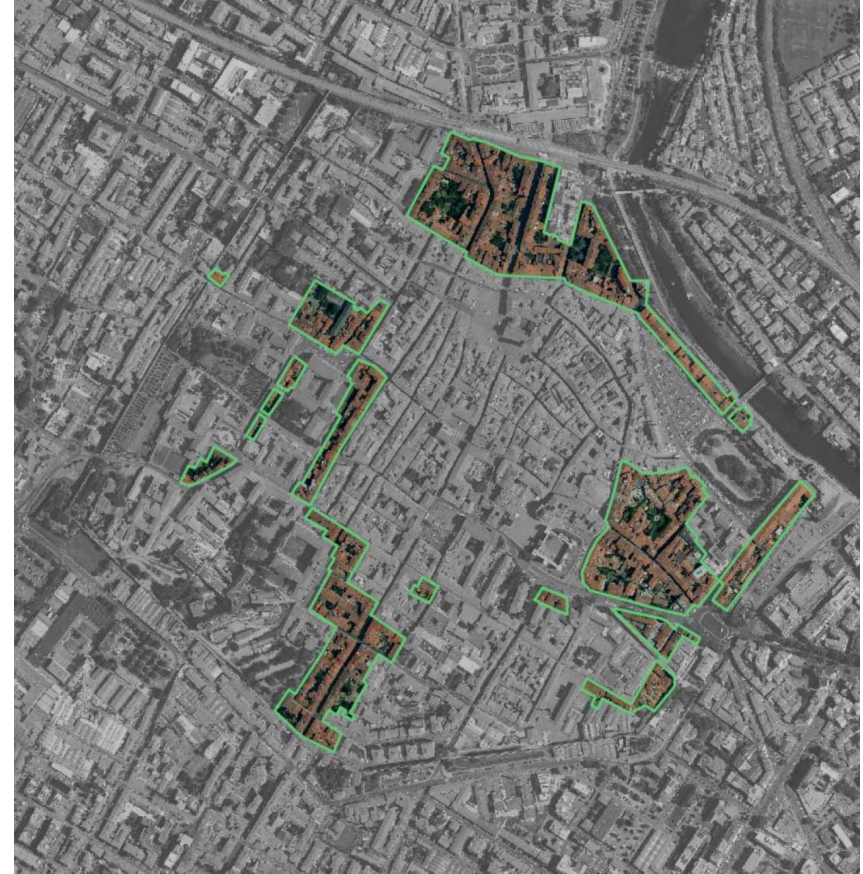
- evitare l'alterazione dei caratteri aggregativi delle porzioni storiche, della lettura degli assi principali e dei fronti lungo strada
- favorire, laddove possibile, il mantenimento degli spazi comuni tra gli edifici aggregati nell'isolato e dei giardini preesistenti, in modo da limitarne l'impermeabilizzazione e mantenere la lettura di questi spazi di vita privata
- promuovere la **risistemazione e il recupero dei “fronti-retro”** e incentivare opere che valorizzino la presenza **delle mura cittadine e la loro percezione visiva**
- **evitare la saturazione delle corti interne** con interventi di nuova edificazione laddove si riscontri la presenza storica del verde e incrementare la presenza del verde nelle corti pavimentate



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 6, lett. b) ⁽²⁾

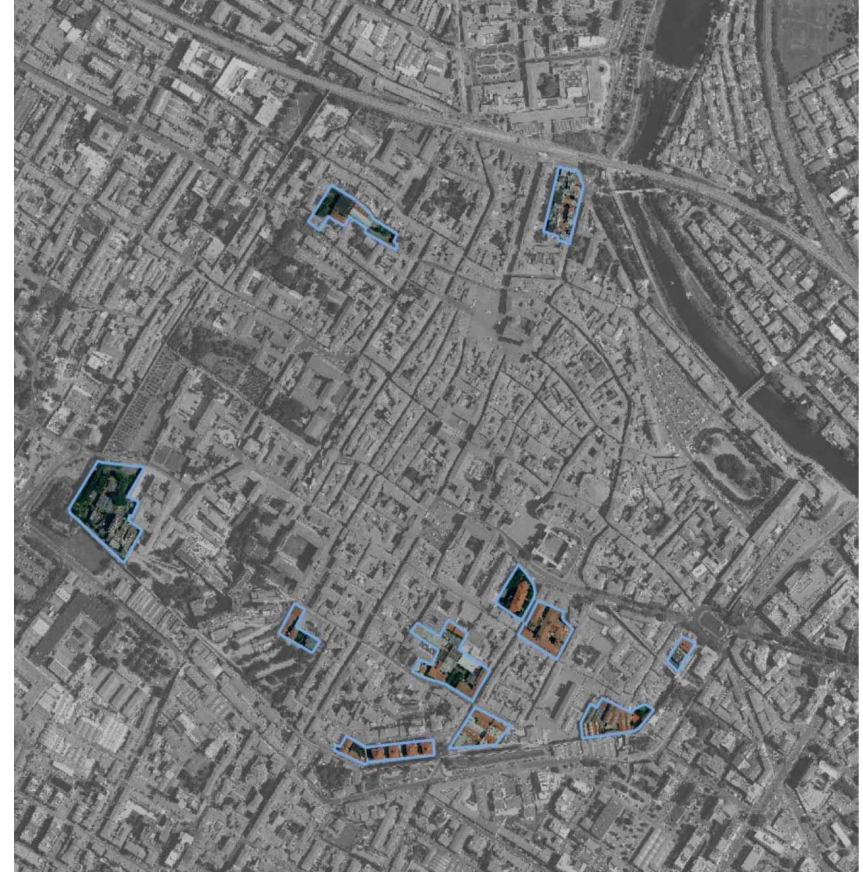
- tutelare e conservare l'**orditura dei prospetti sulla pubblica via e l'allineamento degli elementi architettonici** presenti e promuovere il recupero di eventuali **elementi decorativi caratteristici**
- promuovere **la progettazione di interventi volti alla valorizzazione del contesto urbano**, anche in presenza di edifici non riconosciuti di pregio dal Piano Strutturale, facendo attenzione a non deteriorare la lettura generale dei fabbricati, l'orditura e gli allineamenti dei prospetti su pubblica via, il rapporto visivo delle corti interne (laddove presenti), il rapporto di aggregazione tra i corpi di fabbrica adiacenti e a **mantenere la leggibilità dell'edificio e del suo contesto anche nella scelta delle finiture di aperture e facciate**



TCS.6

La città contemporanea

- tessuti composti da **edifici** realizzati prevalentemente a partire dagli **anni '50 e '60 del Novecento**
- **tipologie costruttive** moderne, **talvolta avulse dal contesto** in cui si inseriscono
- **funzioni** prevalentemente **commerciali e direzionali private e servizi pubblici** (padiglioni ospedalieri, scuole, ex biblioteca, etc.)
- **scarso rapporto con la viabilità e lo spazio pubblico** a causa del loro inserimento, spesso slegato dal contesto



Sara Gabbanini

“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 9, lett. b)

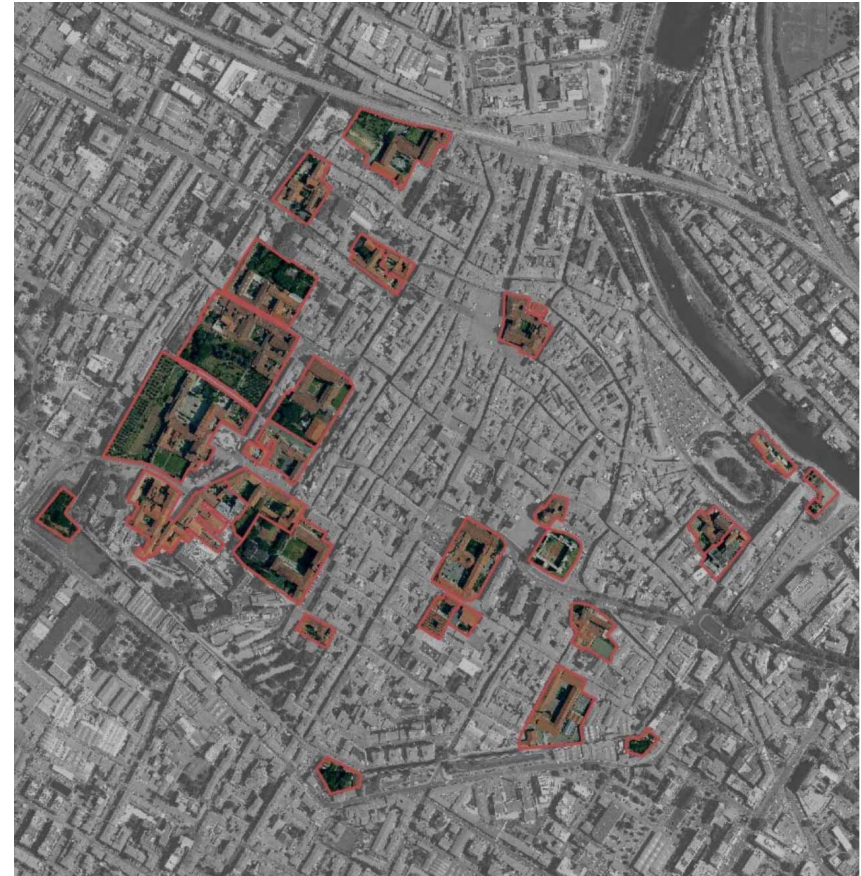
- favorire il **recupero** degli edifici mantenendo forte la separazione tra questi e il contesto ristrutturando laddove possibile in chiave contemporanea, **in modo da preservare la lettura della successiva aggregazione**
- tutelare e conservare l'orditura dei prospetti sulla pubblica via e l'allineamento degli elementi architettonici presenti e promuovere il **recupero di eventuali elementi decorativi caratteristici moderni e/o contemporanei**
- incentivare il **mantenimento dei vuoti e delle aree verdi** presenti nei resedi e all'interno dell'articolazione degli edifici in modo da diventare **spazi di relazione** all'interno di questi poli articolati rispetto all'edificato storico
- evitare la saturazione dei **resedi privati** al fine di valorizzare e mantenere il loro **ruolo di filtro e vivibilità**



TCS.7

Le polarità del centro storico

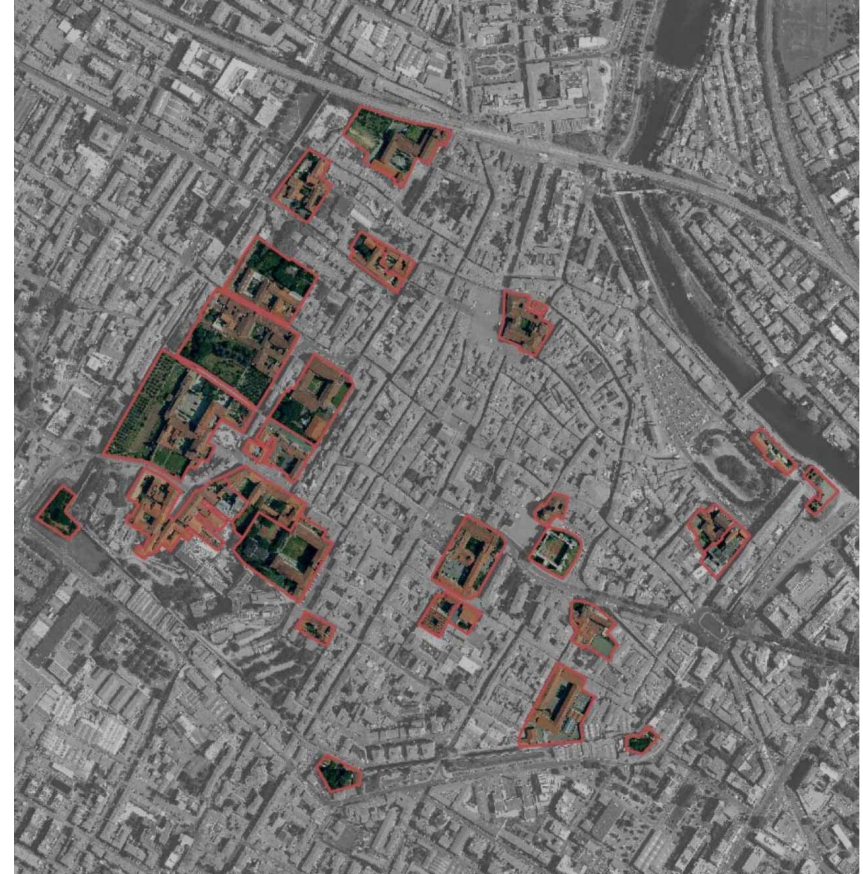
- grandi **complessi architettonici di valore monumentale e dalle strutture specialistiche storiche della città** quali, ad esempio, la cattedrale di Santo Stefano, i monasteri e i conventi, il Castello dell’Imperatore, i plessi scolastici, lo Spedale della Misericordia e la fabbrica Campolmi che ospita il Museo del tessuto e la biblioteca Lazzerini
- presenza di **funzioni specifiche** svolte nel corso della storia della città che hanno creato uno **stretto legame con lo spazio pubblico** e con gli edifici adiacenti
- **poli identitari** della città



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 10, lett. b) ⁽¹⁾

- **tutelare e conservare** nel loro complesso questi luoghi di fondamentale importanza storico-testimoniale sia negli elementi architettonici e decorativi, conservando l'orditura dei prospetti e gli allineamenti presenti su pubblica via, sia nella natura e tipologia degli spazi verdi interni all'edificato; sia nel **peculiare rapporto presente con viabilità, vicoli e piazze** che si pongono in adiacenza e/o in stretto legame con essi
- consolidare l'insediamento delle **funzioni specialistiche di interesse pubblico per rinforzare la rete di servizi** già presente e promuovere la loro frequentazione nei vari orari della giornata in modo da preservare il **rapporto reciproco tra spazio e utenti**



“La struttura insediativa. Il Centro storico”

Art. 23, comma 10, lett. b) (2)

- progettare e promuovere la **“rete degli spazi pubblici”** in connessione con i servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione di questi spazi in occasioni per implementare la dotazione e la qualità degli spazi pubblici e del tessuto connettivo pedonale

