

COMUNE DI BORGO S. LORENZO
(FIRENZE)

VARIANTE AL P.R.G. PER
IL NUCLEO CENTRALE
DEL CAPOLUOGO

progettisti: arch. manlio marchetta
ing. andrea miniati



INDICAZIONI URBANISTICHE
DI PIANO

elaborato: 4

marzo 1985
scala 1:500

conforme alla delibera G.R. n°546 del 21.1.91

Il sistema individuato si estende su un'area interna all'"isolato" compreso fra Via Don Luigi Sturzo, Viale della Repubblica, Via Fiume ed è delimitato da sistemi fortemente diversificati, ben riconoscibili per la propria unitaria caratterizzazione tipologica. Da un lato è infatti circondato da edilizia di recente edificazione, composta da palazzi a vari piani, di progettazione prevalentemente omogenea e dall'altro da edilizia a schiera, databile primi novecento, compatta e tipologicamente uniforme.

Tale area, non caratterizzata invece da omogeneità architettonica, è connotata dalla presenza di alcune e specifiche realtà edilizie che potrebbero identificarsi con dei subsistemi (come tali da pianificare e controllare), così riconosciuti: la preesistenza rurale (costituita dalla casa colonica, gli annessi adiacenti ed il relativo resedio) gli edifici degli ex macelli, le case popolari, e le recenti edificazioni, che, non architettonicamente e urbanisticamente correttamente controllate, creano le maggiori condizioni di degrado ambientale.

All'interno di questi subsistemi vi è uno spazio prevalentemente inedificato, caratterizzato da degrado ambientale sia per l'assenza di una adeguata sistemazione delle aree scoperte che per la frastagliata presenza di piccole volumetrie a carattere precario sorte su una casuale disposizione planimetrica delle stesse.

In relazione a questo contesto edilizio ed urbanistico, le scelte di piano maturate, sono state le seguenti:

- per il subsistema individuato col n. I (ex case popolari I.A.C.P.) pur riconfermandone la destinazione residenziale si ravvisa la necessità di una riqualificazione edilizia dei volumi, con particolare attenzione ai fronti esterni ed agli spazi inedificati ad essi pertinenti;
- per il subsistema comprendente le unità edilizie n. 2 e 3 si individua la necessità di una decisa riconfigurazione architettonica dei volumi esistenti, comprensiva di interventi di demolizione/ricostruzione e di ampliamento volta a ricostituire due unità edilizie, che rapportandosi direttamente ai fabbricati su via Don Luigi Sturzo, e prediligendo lo sviluppo planimetrico a quello altimetrico, possano prevalentemente costituire / dei contenitori di attrezzature/collettive;

- per il subsistema n.4 è emersa la volontà di conservare la memoria storica e architettonica della presenza rurale, all'interno dell'attuale tessuto urbano ed edilizio della area del Capoluogo, in rapporto alla conservazione ed evidenziazione del percorso pedonale che si sviluppa sulla direttrice storica di Via dei Macelli, rinviando a scelte urbanistiche e normative specifiche il recupero delle originarie volumetrie e la difesa del circostante residuo, da elaborare e valutare in sede di P.d.F.;
- per il subsistema, occupato dall'unità edilizia n.5, la volontà è quella di conservare e restaurare la struttura edilizia degli ex macelli, rifunzionalizzandola al tempo stesso a struttura fissa per mostre, esposizioni e proiezioni, con recupero a verde pubblico dello spazio circostante, prevedendo contestualmente la demolizione di eventuali superfetazioni.

Nella restante area, dove è compresa l'unità edilizia n.6, della cui composizione volumetrica sarà ~~resa~~ opportuna una verifica in rapporto alle retrostanti case a schiera, si individuano prevalentemente due sistemi di aree a verde. Una, ad uso privato, che necessita di un complessivo intervento di risanamento, in relazione alla presenza di numerose superfetazioni, e di un controllo sulle specifiche sistemazioni a verde, ed una ad uso pubblico, attrezzata, da relazionare direttamente, alle attrezzature collettive circostanti e ai percorsi pedonali di collegamento con gli altri sistemi edilizi.

SISTEMA II

Il sistema individua una vasta area compresa fra Via Fiume, Piazza Dante e gli edifici in linea su Via Giovanni della Casa e Via dei Macelli.

Tale area comprende una serie di edifici con fronte su Piazza Dante, che in parte ristrutturati e alterati nella connotazione e tipologia originaria, in parte parzialmente conservati, e in parte costruiti su demolizioni di preesistenze di fine ottocento primi novecento, hanno originato una " fascia " edilizia discontinua e disomogenea incapace di costituire nella piazza un fronte adeguatamente caratterizzato e progettualmente qualificato. Unitamente a tale configurazione edilizia, all'interno dell'isolato, si trova uno " spazio residuo " occupato in modo caotico da volumetrie, di diversa consistenza e utilizzazione a carattere più o meno precario, che hanno originato un insieme di elevato degrado fisico, architettonico e ambientale.

In tale situazione il piano si pone principalmente due obiettivi; da un lato conseguire sul fronte-piazza una riqualificazione architettonica di un sistema edilizio continuo, tramite una "coraggiosa " riconfigurazione delle volumetrie esistenti, e dall'altro operare all'interno dell'isolato un drastico risanamento edilizio ed ambientale con un'operazione di ristrutturazione urbanistica volta a recuperare, tramite una serie di demolizioni, spazi a verde, adeguatamente sistemati, percorsi pedonali e di attraversamento del sistema, in collegamento a limitrofi spazi di interesse collettivo, ed aree di parcheggio, di servizio alla viabilità meccanica ^{gate} che trova in piazza Dante una delle punte di penetrazione, in direzione del Centro Storico, del traffico veicolare ~~che~~ si snoda sulla circonvallazione dei viali della Resistenza, IV Novembre e Pecori Giraldi.

SISTEMA III

Il sistema individuato si estende in un'area compresa tra il Torrente Le Cale, Via Fiume e Via dei Macelli.

E' caratterizzato:

- dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale, di diversa consistenza edilizia, prevalentemente allineate su un percorso storico, costituito dall'attuale Via dei Macelli, comprendendo fra queste anche il gruppo di casette a schiera con fronte su Via Fiume;
- dalla presenza di un grosso magazzino di recente datazione, collocato al centro del sistema individuato;
- da una serie di spazi liberi con attuale destinazione a verde o a percorso veicolare e pedonale, comprensivi di una serie di piccole volumetrie con carattere precario e/o degradato che necessitano di una complessiva operazione di risanamento o di riconfigurazione architettonica.

In considerazione della sua localizzazione e caratterizzazione urbanistica e architettonica in tale sistema le scelte di piano intenderanno perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) - il riconoscimento dei valori architettonici e/o tipologici degli edifici di più vecchia datazione, relazionando a questi la individuazione degli interventi ammissibili, ipotizzando limitati interventi di adeguamento volumetrico o di ristrutturazione interna, tali da consentire il diretto collegamento con lo adiacente sistema II;
- 2) - il potenziamento della capacità residenziale dell'area, individuando due lotti (paralleli al magazzino esistente) tali da consentire contestualmente, da un lato il risanamento degli spazi a verde privato adiacenti e dall'altro la riconfigurazione di volumetrie esistenti;
- 3) - La rifunzionalizzazione della nuova struttura del grosso magazzino a palestra o comunque a spazio polivalente di uso pubblico, da collegare direttamente tramite la sistemazione a verde pubblico dello spazio inedificato adiacente, all'area a parco fluviale che si compone del percorso alberato lungo il canale e di piccoli polmoni di verde a questo tangenti;

- 4) - L'individuazione di un parcheggio di testa ed uno tangente a Via Fiume a servizio non solo del sistema considerato ma anche a quelli ad esso limitrofi;
- 5) - L'individuazione di un sistema pedonale che metta in collegamento i sistemi edilizi II e VII al " percorso fluviale ".

SISTEMA IV

Il sistema individuato, localizzato lungo la Via XX Settembre, di limitata estensione planimetrica, composto unicamente da tre unità edilizie, intende evidenziare, rispetto al circostante tessuto edilizio, delle volumetrie con originaria connotazione tipologica di palazzo signorile.

Nei confronti di tali preesistenze edilizie, la scelta di piano sarà quella di indirizzare un complessivo intervento di manutenzione, di restauro, di risanamento dalla presenza di eventuali superfetazioni, e di ricomposizione formale dell'originarie caratterizzazione architettoniche.

Per le aree a verde di pertinenza ne sarà prescritto il mantenimento ed il potenziamento, con particolare riguardo ed attenzione a quella adiacente all'area a " parco fluviale ".

L'utilizzazione delle volumetrie a scopo residenziale, viene riconfermata dal piano.

SISTEMA V

Il sistema, localizzato fra Via XX Settembre, Piazza S. Giovanni Bosco e Corso Matteotti, individua un'area caratterizzata urbanisticamente dall'essere attualmente "testa di ingresso" al Centro Storico e architettonicamente dalla presenza di un'unica consistente volumetria a destinazione residenziale aggregata

Per tale sistema le scelte di piano saranno orientate da un lato ad incentivare un risanamento edilizio, tramite opportuni interventi di conservazione di "ripulitura" e di controllata ristrutturazione, tale da consentire migliore fruizione degli ambienti interni e dall'altro a riconfigurare urbanisticamente l'area inedita, "ripensando e riprogettando" il sistema non più come nodo urbano, d'ingresso al Centro Storico, ma come area limitrofa tangente ad un'arteria di uscita del traffico meccanizzato e come tale di servizio a questo, offrendo adeguate possibilità di parcheggio.

SISTEMA VI

Il sistema edilizio individuato si compone di consistenti volumetrie, per lo più articolate su tre livelli con prevalente destinazione residenziale ai piani superiori e a fondi, magazzini e garages ai piani terra.

Tale sistema, a cavallo dell'attuale Via Gualtierotti Morelli, che delimitava, nell'ottocento, a ovest l'edificato di Borgo San Lorenzo (lungo di essa e lungo l'attuale Via Montebello, si attestavano infatti gli ultimi palazzi) non ha subito una forte alterazione alla sua caratterizzazione tipologica originaria, in quanto non è stato interessato dal generale processo di trasformazione edilizia conseguente alla diffusa localizzazione ai Piani Terra di attività terziarie, con esigenze commerciali e pubblicitarie, di richiamo.

Se l'essere "defilato" da direttrici di traffico, sia veicolare che pedonale, ha preservato il sistema edilizio da un lato da pesanti alterazioni tipologiche, dall'altro ha indotto un diffuso stato di degrado sia di tipo architettonico che igienico e ambientale.

Le scelte di piano, relativamente al sistema edilizio in oggetto, saranno dunque finalizzate da un lato al massimo potenziamento della sua capacità residenziale e dall'altro alla conservazione della originaria caratterizzazione architettonica e/o tipologica dei complessi edilizi di cui si compone, perseguendo contestualmente l'eliminazione di tutte quelle condizioni di degrado in esso presenti, in una complessiva operazione di "ripulitura", con eliminazione di eventuali superfetazioni.

SISTEMA VII

Sistema del " borgo esterno ", composto dagli edifici direttamente gravitanti su Via Giovanni della Casa ed il tratto finale di Via XX Settembre (assi viari che lo attraversano longitudinalmente) in cui si riconoscono due sottoinsiemi.

Un insieme è costituito da uno sviluppo lineare e continuo di edilizia a schiera, datata fine ottocento/primi novecento (ad eccezione di due corpi di fabbrica contrassegnati dai nn.6 e 7 risalenti al primo ottocento) caratterizzata da volumetrie a pianta regolare, articolate su due livelli, con altezze in gronda essenzialmente costanti (se ne discosta solo il corpo di fabbrica n. I) ed omogeneità di fronti, in quanto a finiture e caratterizzazione tipologica.

L'altro insieme è composto invece da edilizia (in parte preesistente al catasto leopoldino) originata dalla diacronica aggregazione di corpi di fabbrica avvenuta in assenza di uno schema planimetrico ben definito e controllato e secondo una composizione volumetrica fortemente articolata.

Insieme caratterizzato da un generale stato di degrado in quanto a conservazione e/o compromissione architettonica, causata dalle numerose superfetazioni o alterazione della originaria connotazione tipologica.

Nel I° sottoinsieme edilizio, le scelte di piano saranno finalizzate alla conservazione dell'omogeneità e caratterizzazione tipologica presente sui fronti, consentendo in linea generale allo interno delle unità edilizie, in presenza di motivate esigenze funzionali, parziali modifiche allo schema distributivo, che dovranno comunque non alterare sull'esterno, la localizzazione dell'ingresso. Non saranno consentite invece sopraelevazioni, anche se parziali, eccetto che per l'unità edilizia n. I per la quale sarà ammesso un ampliamento verticale, fino al raggiungimento delle quote di copertura dell'adiacente unità n.2.

In particolare dovranno essere mantenute inalterate nella loro originaria caratterizzazione tipologica, (per forma, materiale e colore) tutti quegli elementi di finitura, quali cornicioni, modanature, zoccolature, mostre, piastrellature ecc. presenti sui

Per l'unità edilizia contrassegnata dal n.7, l'unico intervento edilizio ammissibile sarà quello a carattere di restauro o di rigida manutenzione.

Nel 2° sottoinsieme edilizio, le scelte di piano saranno invece finalizzate prioritariamente ad un recupero del tessuto edilizio e della fruibilità dello spazio urbano, ad esso pertinente, con un intervento di riqualificazione dello stesso e di eliminazione delle riconosciute condizioni di degrado esistenti.

In particolare se per il recupero del tessuto edilizio si individueranno non solo le categorie di intervento specificatamente ammissibili ma, e soprattutto, una serie di prescrizioni progettuali particolari, volte ad eliminare il degrado dovuto da un lato all'assenza di conservazione dell'edificio e dall'altro alla scorretta conservazione dello stesso, per il recupero dello spazio urbano, si individuerà l'obbligatorietà di alcune demolizioni e la sistemazione e creazione di percorsi ed aree pedonali che, migliorando soprattutto le condizioni igieniche e ambientali dell'insediamento, potranno altresì consentire diretti collegamenti con sistemi adiacenti (n. VIII e n. IX).

SISTEMA VIII

Il sistema individua un'area gravitante sulle attuali Piazza del Popolo e Piazza Garibaldi, che nella proposta di Piano costituirà un polo urbano ed edilizio, inglobato nel tessuto storico dell'area del capoluogo, spazio di incontro per momenti collettivi e sociali.

Gli spazi urbani degli edifici esistenti, prima costituiti all'interno del l'attuale perimetro da un edilizia contigua attraversata da piccole vie, che ripetevano lo stesso aspetto e la stessa minuta rete viaria caratteri stica dell'antico borgo, hanno subito all'inizio del '900 pesanti interventi di ristrutturazione o di riconfigurazione, pur tuttavia in essi è ancora rintracciabile una validità storica.

In tal senso va potenziato l'uso e la riqualificazione degli spazi esterni e delle volumetrie edilizie, controllando il mantenimento di un adeguato stato di conservazione sia nelle strutture che nei caratteri tipologici di valore in esso presenti, rinnovando ogni eventuale elemento che possa costituire degrado sia architettonico sia ambientale.

Gli spazi inedificati invece, tramite l'esclusione della viabilità meccanizzata, dovranno trovare nella finalità di una adeguata utilizzazione pedonale, di tipo collettivo, corretti indirizzi progettuali per la loro risistemazione ed "arredo".

Tali spazi infatti se "ricomposti e ricuciti" potranno venire a costituire un'unica grande piazza pedonale (individuata da Piazza del Popolo, un tratto di Corso Matteotti, Piazza Garibaldi e Via O. Bandini) che troverà, in un'ipotesi di progettazione di opportuni dislivelli, l'occasione per aumentare il proprio carattere di unitarietà e di relazione.

Tali dislivelli saranno altresì finalizzati a restituire memoria visiva del vecchio tracciato delle mura, contestualmente a specifici eventuali richiami sui fronti degli edifici interessati.

SISTEMA IX

Il sistema individuato è localizzato su uno dei principali e più antichi assi viari del centro storico: il Corso Matteotti sulla direzione est - ovest. Si presenta attualmente a fascia continua, ma tale configurazione è il risultato di almeno due interventi a livello urbanistico, avvenuti: -il primo nel 1856, per opera dell'Ing. Ciancheroni in cui si operava un taglio che apriva, con l'eliminazione di un solo edificio, un varco verso ovest, in direzione del torrente Cale, deviato verso la zona dell'attuale Ponte Rosso.

- Il secondo intervento avvenuto negli anni Trenta, indicato come il "Taglio del Bandini", effettuò l'arretramento di circa tre metri di 4 corpi edilizi, fino a creare quella fascia continua tuttora esistente, ed eliminare così la strozzatura preesistente.

Nonostante i vari interventi e diversificazioni di matrice storica tale sistema presenta sempre una sua precisa caratterizzazione tipologica; anche se pur tuttavia coesistono svariati elementi architettonici, differenziati da secoli.

Questa fascia continua, essendo essa localizzata su uno dei principali assi viari del centro storico, è stata maggiormente interessata dal fenomeno di terziarizzazione non solo dei fondi, ma anche di alcuni spazi dei piani superiori destinati all'abitazione.

Le scelte di piano saranno pertanto finalizzate da un lato alla salvaguardia dei valori riconosciuti, dall'altro al risanamento ambientale e architettonico motivato dalla presenza di parziali interventi a carattere precario di superfetazione, che hanno interessato e gli edifici e le aree esterne ad essi pertinenti. Tale recupero e risanamento sarà particolarmente oggetto di attenzione in relazione alle nuove previsioni urbanistiche ed architettoniche che il Piano intende formulare per gli adiacenti sistemi, in cui esso si frappone.

SISTEMA X

Il sistema in oggetto individua un'area alquanto ampia gravitante at torno al nodo urbano costituito dall'incrocio di Via G. della Casa con Via Oreste Bandini e comprendente tutto l'isolato prospiciente a P.za Dante fino all'unità n°12 di Via Roma e l'affaccio totale da am bo i fronti su Via Giotto fino all'intersezione con Via Pananti (ed in esso incluso l'isolato sottostante).

Via Giotto rappresenta l'asse verticale della trama di tale sistema, nata dopo la deviazione del fiume Cale avvenuta nel 1856.

Gli edifici prospicienti ad essa hanno una propria dignità e misura nella decorazione e sull'ornamento come rappresentazione, creando una sostanziale unità ambientale.

Solo l'unità edilizia n°8 è antecedente al catasto Leopoldino, e l'at tuale posizione in sbieco rispetto alla strada tutt'ora indica la sua antica localizzazione normale ed adiacente al ponticello, che proprio da quell'angolo si dipartiva per attraversare il fosso delle Cale.

Unico edificio ad uso essenzialmente abitativo, costituisce un cont nitore quasi cadente, con evidenti carenze igienico sanitarie e in una grave situazione di degrado tecnologico, strutturale ed architettonico.

Nel sistema una particolare collocazione ha un edificio (u.e.3) di grosso ingombro, che potrebbe creare un subsistema a parte e per posi zione e per forma. Costruito dopo il terremoto del 1919, negli anni 1923/25, chiamato "Palazzo dell'Edilizia", con una sua fisionomia linea re e continua, con altezze di gronda costanti ed omogenee su tutto il fronte, e determinante il confine non troppo in sintonia tra un'edili zia di tipo minuto, sulla piazzetta retrostante del Poggio ed una ar chitettura caratterizzata da vari edifici più o meno monumentali.

La maggiore emergenza architettonica è costituita dall'attuale edifi cio del Comune costruito nel 1937 su progetto dell'Ing. Lorini.

I temi all'esterno sono essenzialmente di ispirazione classicheggiante e ne rispettano in parte lo stile, nel decoro del prospetto

e nel significato tipologico di rappresentanza.

Dello stesso periodo sono l'Ist. B. Cellini, il neo-gotico complesso della Misericordia e l'attuale Cassa Rurale ed Artigiana del Mugello. Così pure l'edificio in Via Giotto, sede al piano terra della Banca Toscana rispondente all'unità edilizia n°14, caratterizza anch'esso un'architettura definita "senza qualità" ma facente parte di una cultura a noi familiare.

Negativo invece risulta l'intervento più recente eseguito senza omogeneità di relazione col luogo e la sua storia freddo e fuori scala (unità n°9).

Al contrario tutti i rimanenti edifici, e per caratterizzazione tipologica e per collocazione urbana e per sincronia di edificazione, creano un'unità spontanea non solo su un profilo storico ed architettonico, ma soprattutto sotto il profilo di destinazione ad uso pubblico, in una funzione collettiva di aree e di volumi.

Il sistema X quindi si configura come sistema direzionale con attività prevalentemente pubbliche e di pubblico servizio, un sistema complesso di uffici rivelatori di una definita nozione di immagine funzionale, in quanto capace di una possibilità di azione, con una sua autonomia e caratterizzazione.

Proposta del piano, per tale sistema, sarà di rafforzare questo assetto urbano già configurato in modo piuttosto spontaneo e casuale, di centro direzionale in cui si sono aggregati spazi per certe funzioni, per gli accoppiamenti funzionali, per la loro stessa strutturazione e non resterà che recuperare quindi le restanti perti disintegrate, operando una cucitura di continuità e di comunicazione fino a configurare l'intero sistema come parte di organismo direzionale autonomo.

L'intervento del piano sarà di comporre all'interno dell'isolato centrale, costituito da una quantità di edifici, collegamenti, frammenti e citazioni (per l'unità edilizia n°6 l'intervento sarà di riprogettazione e di ampliamento volumetrico; l'unità 11 sarà un corpo di passaggio che svolga contemporaneamente una funzione di arredo urbano), che

creino un percorso pedonale all'interno e siano in rapporto con l'esterno in una logica aggregativa che trova nella conciliazione tra frammentarietà ed unità il proprio momento unificante.

Tale sistema che sarà interessato da una riduzione del traffico meccanizzato per recuperare, anche se parzialmente, una migliore possibilità di fruizione collettiva degli spazi che si frappongono fra le "grosse" volumetrie edilizie, troverà particolare occasione di riqualificazione sia architettonica che urbana nella demolizione dell'attuale banca (Monte dei Paschi), giustapposta al fronte laterale del Palazzo Pretorio che costituisce evidente elemento di degrado nel contesto edilizio circostante.

Con tale demolizione si potrà invece recuperare una volumetria, sia pure ad un solo livello, che costituisca una cerniera fra il sistema in oggetto e quello limitrofo, individuato con il numero VIII, offrendo un volume per attrezzature di tipo sociale, direttamente relazionato al sistema di aree e percorsi pedonali circostanti.

SISTEMA XI

Tale sistema individua un'area coincidente con una delle parti di più antica edificazione del nucleo originario del Centro Storico e comprendente l'edilizia sviluppatasi a cavallo di Via Mazzini, l'originaria Via Malcova, ed il tratto di Corso Matteotti che da Piazza Cavour incrocia il Piazzale Curtatone e Montanara, là dove terminava il borgo antico ed era posizionata la porta di Levante.

Tale sistema, raggruppa dell'edilizia a rilevante matrice storica del nucleo antico, quella parte che gravitando sugli assi principali del borgo è stata investita ai piani terra dalla localizzazione di negozi ed altri servizi terziari, che hanno interessato anche se in minor parte i piani superiori alterando non tanto la caratterizzazione tipologica originaria dei fronti (eccettuati alcuni casi limite), quanto lo schema distributivo interno, conferendo all'area una sorta di "specializzazione" terziaria commerciale.

In tal senso le scelte di piano saranno finalizzate a indirizzare un corretto uso e riuso del patrimonio edilizio, sia in termini di destinazioni che di interventi architettonici, provvedendo a prescrivere, ogni qual volta il degrado ambientale e tipologico risulti evidente, interventi di ripristino dello stato originario o di riqualificazione di quello esistente.

Per quanto riguarda le previsioni di assetto urbanistico, il piano prevederà la conferma del sistema pedonale di percorrenza e la restituzione visiva della memoria storica del tracciato delle mura tramite evidenziazioni di tipo architettonico od urbano sia sugli edifici che sugli spazi inedificati interessati.

SISTEMA XII

Tale sistema che si estende, sempre sull'area di insediamento edilizio più antico del Centro Storico, " ritaglia ", nella compatta edificazione che si è creata, per successiva saturazione degli spazi interni, delle volumetrie, prevalentemente caratterizzate da condizioni di degrado architettonico, originato da "casualità" di aggregazioni, sostituzioni tipologiche o pesanti alterazioni, che, fronteggiandosi su via della Fogna, determinano un insieme disordinato e dequalificato, per il quale si impongono interventi di risanamento sia architettonico, che ambientale.

Per tale sistema dunque, caratterizzato dall'essere sì spazio integrante del tessuto storico del borgo antico ^{ma al tempo stesso spazio interno} residuo; defilato dagli assi di interesse commerciale, le scelte del piano si indirizzeranno all'eliminazione del degrado esistente e alla riqualificazione del tessuto sia urbano che architettonico verificando la compatibilità stessa delle funzioni in atto.

Il sistema individua un'area gravitante su Piazzale Curtatone e Montanara in cui sono riconoscibili due subsistemi: l'uno costituito dallo sviluppo edilizio attestatosi sul lato destro del Piazzale, fra Corso Matteotti e Via del Canto e l'altro dall'edilizia a schiera sul lato sinistro databile primi novecento.

Il primo subsistema insiste su un'area interna al borgo antico, adiacente al percorso delle mura, in origine scarsamente edificata, con presenza di orti al suo interno, e nel tempo interessata da successive fasi di edificazione, di cui le vetrine, con carattere prevalente di superfetazione, hanno notevolmente compromesso la leggibilità del fronte edilizio, determinatasi nei primi dell'ottocento lungo l'originaria Via " Tra Fossi ".

In tale subsistema costituisce emergenza storico-architettonica la torre, residuo del vecchio tracciato delle mura, lo calizzata in corrispondenza del vicolo

Il secondo subsistema comprende un'edilizia di minor pregio architettonico e tipologico, che ha subito parziali interventi di modificazione anche a seguito del processo di terziarizzazione dei locali ai piani terra, conseguente al " movimento commerciale ", gravitante sull'area.

La scelta di piano intende escludere il traffico meccanizzato dal sistema in oggetto per recuperare una diversa fruibilità collettiva degli spazi ineditati, in rapporto alla limitrofa " realtà " del " borgo antico ", e all'interno di una previsione di complessiva ricomposizione urbana (ora così dispersa e caotica) delle aree libere o malamente occupate, che separano un fronte edilizio dall'altro.

Contestualmente a tale previsione il piano prescriverà un globale intervento di risanamento architettonico volto a recuperare tramite demolizioni o riconfigurazioni, equilibri volumetrici e valori storici e tipologici, attualmente drasticamente occultati o " manomessi " cogliendo altresì l'occasione per restituire, tramite linguaggio architettonico od urbano, la memoria del tracciato delle mura che la ...

SISTEMA XIV

Il sistema comprende la fascia prospiciente P.za Gramsci e rifacentesi per stile e coesistenza ai primi del '900.

Il livello progettuale che ha determinato il superamento delle tipologie più o meno storiche circostanti, come riferimento culturale di tipo architettonico, non è stato l'unico motivo di scissione. La nociva frattura è da ricercarsi soprattutto nel campo urbanistico. Il "Taglio del Bandini" avvenuto negli anni '30, ha avviato un processo disgregativo di questa area, esasperato poi dalla configurazione di nodo viario, con un traffico di passaggio quindi, troppo intenso in rapporto ai margini di fruibilità spaziale esistente.

Il piano interverrà nel tentativo di ricomporre questa frattura:

- recuperando un'aggregazione spaziale tra due aree ancora divise idealmente dal fiume Cale;
- avviando un processo di omogeneizzazione in concomitanza al piano di recupero del sistema n°XI;
- limitando il traffico dell'area;
- creando un parcheggio nell'area retrostante alla attuale u.e. n°10;
- migliorando il prospetto sul retro, con inserimento di giardino a terrazza sopra la copertura dell'u.e. 10/bis;
- riprogettando l'u.e. 5/bis in una struttura adibita ad uffici e abitazione, come elemento aggregante dell'area, e un parcheggio, come soluzione parziale alla carenza di posti macchina.

Si individuano inoltre più unità edilizie di consistenti volumetrie e specifica caratterizzazione tipologica, localizzate presso l'attuale nodo viario, costituito da P.za Gramsci, P.zale Curtatone Montanara, C.so Matteotti e Via I° Maggio.

Tali unità edilizie tanto diversificate per destinazione d'uso e conseguenti configurazioni tipologiche, quanto per valore di testimonianza storica, trovano dall'essere grossi contenitori edilizi di funzioni

prevalentemente pubbliche e di uso pubblico contigue e fra loro aggre
gate, strette condizioni di relazione che offrono occasioni di valutaz
ioni progettuali e di riuso strettamente interdipendenti.

L'unità edilizia n°1 costituita dalla Caserma dei Carabinieri, rappres
enta l'esempio di "stile fascista" diventata ormai parte integrante
della storia dell'architettura e come tale da considerare e valutare
nelle eventuali ipotesi di manutenzione o reintegrazione delle proprie
componenti architettoniche.

L'unità edilizia n°2 costituita dal Teatro, in parte alterato nell'ori
ginaria caratterizzazione tipologica, trova nella diretta adiacenza con
la precedente unità edilizia, possibilità alla fruizione dei propri spaz
zi interni ed alla concretizzazione di attività collaterali.

La stessa opportunità viene offerta dalla retrostante area "n°3", attuall
mente occupata da volumetrie che "aggrgate in modo disordinato", in ass
enza di controllo progettuale, hanno originato un insieme degradato e
ambientalmente degradante, per il quale si impone una totale revisione
sia in termini volumetrici che architettonici e di destinazione, nello
ambito di un piano di recupero.

Per l'unità edilizia n°4, costituita da edilizia recente a destinazione
residenziale ai piani superiori e commerciale ai piani terra, si dovrà
prevedere il controllo del suo stato di conservazione e consentire modil
ficazioni tipologiche ogni qualvolta queste si configurino come interv
enti migliorativi dello stato esistente.

Un primo intervento atto a riqualificare l'insignificante prospetto a
tutta altezza su via Massarenti sarà pretesto per un avvio ad una riorg
anizzazione formale ed architettonica.

SISTEMA XV

Il sistema individuato si sviluppa sul primo tratto del Corso Matteotti corrispondente all'originaria Via di S. Andrea, che conduceva fuori da Porta Levante in direzione sud-ovest.

Esso raggruppa dell'edilizia in linea, che su tale asse viario si attestà fin dall'ottocento, la parte più contigua al nucleo storico e che trovò in questa adiacenza motivo e stimolo per una propria maggiore caratterizzazione tipologica e dimensionamento volumetrico, connotandosi conseguentemente come edilizia di maggior " prestigio ".

In tale sistema, dove la destinazione attuale è quella residenziale, con presenza di funzioni terziarie ai piani terra, le scelte di piano punteranno al miglior sfruttamento possibile delle condizioni insediative, trovando nell'individuazione di un lotto di edilizia sovvenzionata (ad uso residenziale), (Unità Edilizia n. 2) l'occasione per concretizzare un intervento di recupero come momento qualificante e " propagandistico " della politica di uso e riuso del Centro Storico che l'Amministrazione Comunale intende attuare. Sotto il profilo architettonico, il piano indirizzerà la salvaguardia e manutenzione dei valori tipologici riconosciuti nelle singole Unità Edilizie, subordinando a questi le valutazioni sull'ammissibilità di interventi a carattere di ristrutturazione sia pure " leggera ".

Particolare attenzione sarà riservata all'ex albergo del Teatro in stile liberty individuato come Unità Edilizia n. 3

SISTEMA XVI

Il sistema in oggetto si sviluppa lungo il tratto terminale di Corso Matteotti, un tempo Via di S. Andrea. Via che conduceva fuori da Porta Levante in direzione sud-ovest collegando il nucleo storico alla località 'il Crocifisso', sulla quale si attestarono dai primi dell'ottocento ai primi del novecento una serie di edifici in linea (eccettuato quello a carattere originario religioso, con struttura a corte, leggermente arretrato rispetto agli altri).

Di tale sviluppo edilizio, nel tempo alterato e integrato da successive edificazioni, il sistema comprende la fascia che si estende sulla sinistra di Corso Matteotti, e che interposta fra le recenti edificazioni e la periferia storica di Borgo, costituisce un interessante porzione di tessuto urbano composto non solo di spazi edificati ma anche di consistenti "pertinenze".

In tale sistema il piano intende impostare un'operazione di recupero da un lato delle volumetrie esistenti sia in termini architettonici che di adeguato uso e riuso e dall'altro, degli spazi adiacenti, ai fini dell'eliminazione delle presenti condizioni di degrado e dalla migliore fruizione collettiva delle aree libere in relazione alla nuova ipotesi di collegamento pedonale con sistemi adiacenti.

Architettonicamente il sistema è caratterizzato da una preesistenza edilizia con struttura a corte, con originario carattere religioso, cui è aggregata d'angolo una volumetria, in linea sul fronte strada, con tipologia di "palazzo signorile", in buono stato di conservazione.

Per l'intera unità edilizia il piano ne ipotizzerà la rifunzionalizzazione ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico valutandola elemento qualificante della struttura edilizia e urbana del tessuto storico circostante.

SISTEMA XVII

Il sistema individuato caratterizzato non da omogeneità di connotazioni architettoniche o tipologiche, ma dalla presenza di grossi contenitori edilizi di differente datazione a destinazione pubblica e di uso pubblico, con specifica caratterizzazione tipologica/^{propria}della funzione per la quale sono stati appositamente costruiti, è localizzato nell'area marginale al centro storico (direzione sud-est) presso la località il Crocifisso.

Essa comprende, unitamente alle consistenti volumetrie, ampi spazi inedificati, a quelli direttamente collegati sia per adiacenza fisica che per specifica destinazione d'uso.

Fra questi: la vasta area a verde sportivo circostante gli edifici del complesso religioso delle suore 'Stigmatine'.

In tale sistema le scelte di piano saranno finalizzate prevalentemente alla conferma delle destinazioni in atto, individuando all'incrocio di Viale Pecori Giraldi con Corso Matteotti un 'ampia area a parcheggio alberato di servizio al settore sud-est dell'area del capoluogo.

Per quanto riguarda la disciplina normativa da riferire all'edificiario le scelte di piano tenderanno a prescrivere la manutenzione degli immobili garantendo e controllando la piena e adeguata utilizzazione delle volumetrie esistenti.

SISTEMA XVIII

Il sistema, individuato in un'area compresa tra Via del Pozzino ed il tratto finale di Corso Matteotti, comprende una serie di volumetrie, prive di valore architettonico e/o tipologico che aggregate per crescita successiva in assenza di adeguato controllo progettuale, hanno originato un insieme edilizio che denuncia attualmente evidenti condizioni di degrado sia architettonico che ambientale.

Tale sistema dunque, prevalentemente composto da fondi e da locali del cinema (ACLI) necessita di un complessivo intervento di "riordino" architettonico e urbanistico in grado di ricomporre e riqualificare l'area, che pur marginale al centro storico si trova inglobata nell'attuale tessuto edilizio del capoluogo.

La scelta di piano sarà pertanto quella di prescrivere per tale sistema l'obbligatorietà di un P.d.R., solo al cui interno, in presenza di dettaglio studio ed analisi, sarà possibile e necessario prevedere ipotesi di riconfigurazioni architettoniche che, non inquadrare in prefissate soglie di intervento, ma libere di spingersi fino alla demolizione e ricostruzione, dovranno garantire la riqualificazione dell'area nel rispetto dei valori storici e architettonici presenti nel tessuto edilizio circostante.

SISTEMA XIX

Il sistema individuato, raggruppa una serie di immobili localizzati all'incrocio fra Via del Pozzino e Corso Giacomo Matteotti, che pur presentando continuità edilizia e comuni matrici storiche, hanno trovato ⁱⁿ diversificati quanto " caratteristici " interventi di ristrutturazione, autonome " fisionomie " perdendo gli originari caratteri di omogeneità senza per contro ritrovare una propria qualificata caratterizzazione architettonica.

Tale sistema comprendendo dunque edifici di scarso valore architettonico, in parte tipologicamente degradati da scorrette scelte progettuali, pur configurandosi come edilizia periferica di minore importanza e di non rilevante consistenza columeica, necessita di un complessivo intervento di risanamento volto in alcuni casi ad eliminare le emergenti alterazioni tipologiche ed in altri ad incentivare una complessiva riconfigurazione formale dei fronti.

In tal senso saranno indirizzate le scelte progettuali di piano, volte a promuovere la riqualificazione del contesto architettonico ed urbano del sistema anche in rapporto alle previsioni di riconfigurazione dei sistemi adiacenti, con particolare riferimento al n. 18 e all'ipotesi di riassetto viario ~~con~~ che intende fare di Via del Pozzino una delle arterie di uscita del traffico dall'area del capoluogo.

SISTEMA XX

Il sistema individua uno spazio "interno " prevalentemente non edificato, delimitato sia da edilizia di tipo storico che da edilizia di recente edificazione, caratterizzato dalla presenza di piccole volumetrie a carattere precario che, unitamente a inadeguata sistemazione degli spazi liberi, oltre a originare degrado ambientale impediscono la fruizione collettiva (sia pure a carattere privato) dell'area a verde che potrebbe crearsi al suo interno, di servizio ad una consistente circostante densità edilizia.

Unica presenza architettonica di valore, compresa nel sistema, e come tale da salvaguardare e valorizzare è il " palazzotto " su Via del Pozzino con adiacente annesso colonico databile metà ottocento che, una volta riqualificato anche da una adeguata sistemazione pedonale dello spazio antistante attualmente occupato dalla strada, potrebbe venire a costituire la " testa " del sistema, di invito alla fruizione collettiva degli spazi interni e collegata da percorsi pedonali ad altri organismi edilizi pubblici o di uso pubblico di aree limitrofe.

Conseguentemente a tale scelta è ipotizzabile una rifunzionalizzazione dello stesso immobile ad attrezzature di tipo collettivo.

Per tale sistema dunque, attualmente identificabile da un lato come area residua del recente intervento di espansione urbanistica e di nuova edificazione (che ha interessato il settore sud-est del capoluogo) e dall'altro come area di disordinate pertinenze edilizia, l'obbiettivo posto dal piano, è quello di conferire una propria connotazione funzionale rendendolo parte integrante del tessuto edilizio ed urbano dell'area del capoluogo.

Il sistema individuato, si estende su un'area interessata da un recente intervento di ristrutturazione urbanistica e di espansione edilizia, compresa fra Piazzale Curtatone e Montanara, Via Beato Angelico e Via del Pozzino.

Tale sistema raggruppa differenti organismi edilizi, con autonome identità volumetriche e tipologiche fortemente diversificate per destinazioni d'uso e datazione.

Fra le 5 unità edilizie così individuate, si riconoscono: dei complessi edilizi a destinazione mista residenza/attrezzature (fine anni '70, inizio anni '80), ad elevata densità edilizia (il corpo prospiciente su piazzale Curtatone e Montanara si sviluppa su 6 piani di altezza), un complesso architettonico a prevalente destinazione residenziale, databile tipologicamente anni '60 unitamente all'adiacente villetta mono/bi-familiare, un'unità architettonica con caratterizzazione tipologica primi novecento a destinazione residenziale e due unità immobiliari, a prevalente destinazione produttiva, entrambi di recente edificazione ma di diverso stato di conservazione.

Per le unità edilizie appartenenti a tale sistema, il piano intenderà promuovere il mantenimento od il miglioramento del " decoro esteriore ", consentendo la possibilità di ristrutturazioni o riconfigurazioni formali dei fronti.

Per quanto riguarda l'unità edilizia, individuata con il numero 5, ravvisandosi evidenti condizioni di degrado architettonico e ambientale, verrà prescritto un complessivo intervento di riconfigurazione se non di totale demolizione e ricostruzione all'interno di un ipotesi di recupero di una volumetria ad uso pubblico per una possibile utilizzazione a parcheggio coperto.

Relativamente agli spazi inedificati, il piano intenderà recuperare le sistemazione pedonale e a verde pubblico dell'area compresa ^{tra} gli organismi edilizi dell'unità I, controllando che vengano garantiti i collegamenti pedonali con gli adiacenti sistemi, e individuerà aree di sosta lungo la viabilità di uscita dal centro storico, ^{di cui se ne prevede} la sistemazione ed il miglioramento con il proseguimento dell'asse perpendicolare a Via F. Niccolai, Via Beato Angelico e la demolizione del fabbricato (privo di valore architettonico o tipologico) che crea l'attuale strozzatura su via del

SISTEMA XXII

Il sistema individua una delle aree più antiche di Borgo, quella di "Castelvechio".

Forse su tale spazio nacque il primo gruppo di aggregazione, e sicuramente l'estensione delle mura dal "Castello" determinò lo sviluppo del nucleo urbano, un Borgo a carattere rurale, con i suoi spazi liberi s verde, alcuni tutt'ora esistenti (anche se non completamente intatti).

Le tracce pertinenti a tali vetustà si riscontrano soprattutto in un subsistema, nell'area retrostante a Castelvechio, integro nella sua configurazione di Borgo Medioevale, dove tutto il costruito presenta caratteristiche urbanistiche ed architettoniche di un periodo trecentesco, come nello spazio a verde sul retro dell'u.e. n°6, antico orto, poi cimitero e ora terreno su cui è stata costruita una struttura che ingombra lo spazio verde per tanti secoli restato tale.

Per una caratterizzazione di continuità ed indefinito spaziale di tale intervento il piano propone la creazione di una struttura evanescente, neutralizzata (i cui unici ingombri opachi sarebbero i pilastri portanti e le orditure trasversali).

Il restante tamponamento sarà effettuato con materiali riflettenti e lucidi, si costituirà così una attrezzatura ad uso pubblico simile ad uno specchio d'acqua in cui si affaccerà per un distaccato gioco di riflessi con l'opaco, il poco verde circostante, l'antico Borgo e il cielo.

Per gli edifici di questo subsistema si dovrà intervenire con il criterio del restauro e del risanamento attraverso

prospetti d'intervento unitari volti a conservare l'integrità dell'organismo edilizio, un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono una migliore fruizione delle destinazioni d'uso.

Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, e l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eventuale eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ed urbanistico e delle aggiunte degradanti.

E' necessario che gli interventi siano volti a migliorare le condizioni di abitabilità e funzionalità in ordine alle esigenze igieniche.

Riguardo alle destinazioni, mentre restano confermate quelle attuali (per i piani superiori), per il piano terra potranno essere previste, per tutta la piazza, destinazioni commerciali ed artigianali, purchè in ogni caso siano verificati i requisiti di igienicità degli ambienti adibiti al commercio ed alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per quanto riguarda le previsioni di assetto urbanistico, il piano prevederà in questa area l'eliminazione del parcheggio, l'esclusione del traffico meccanizzato, mentre sarà proposto il sistema pedonale di percorrenza, con il recupero del lastricato, ora coperto dall'asfalto, per consentire così una nuova fruibilità degli spazi, come recupero culturale dell'uso tradizionale strettamente intrecciato: uno spazio tra la sfera di relazione sociale e la sfera privata.

Per quanto riguarda l'unità edilizia n°12 "Oratorio di Sant'Omobono" si prevede il riutilizzo ad uso museo.

SISTEMA XXIII

Il sistema individua un'area che abbraccia in parte via Oreste Bandini e lo sdrucciolo Mannino, limitata da Via Cocchi e dall'affaccio su P.zza del Poggio, attraversata dal tratto di C.so Matteotti che partendo da P.zza Garibaldi si conclude alla torre dell'Orologio.

Su questa area si sviluppano più isolati, diversi per caratteristiche e tipologia; variati alcuni nei secoli, invariati altri, soprattutto quelli situati nelle aree retrostanti.

Il primo subsistema riguarda i prospetti sul fronte del Corso Matteotti, che hanno subito maggiormente il fenomeno di terziarizzazione dei fondi e più interposizioni per il rinnovo di facciate, essendo localizzati su uno dei principali assi viari del centro storico.

Gli interventi susseguitesisi incessantemente a ritmo di secoli, in questo ultimo, in particolare, hanno trasformato le strutture tipologiche; creando nuovi spazi, conglobando unità immobiliari distinte, aprendo nuovi accessi e modificando collegamenti interni esistenti.

Molti interventi dunque, ma che non hanno ancora offuscato completamente una presenza architettonica di evidente valore storico. Ancora si possono notare case torri, schierate lungo il Corso, deturpate in parte dalle eccessive aperture, senza alcun rapporto di proporzione, o corpi cinquecenteschi dalle possenti mura o eleganti portali in pietra, infastiditi da pesanti insegne, o da un tracciato di cavi, troppo spesso posizionati in base ad un semplice soddisfacimento delle esigenze, che via via si manifestavano.

Il secondo subsistema comprende quell'area che si affaccia su Piazza del Poggio e quegli spazi retrostanti al Corso Matteotti, che rintracciano la minuta rete viaria dell'antico nucleo, composto da piccole entità volumetriche, e che, escluso dagli interessi commerciali e di localizzazione dei servizi, ha acquistato un'aspetto di maggior degrado.

Tale connotazione di "spazio retrostante" ha salvaguardato, in parte, la originaria caratterizzazione tipologica nei limiti del suo perimetro.

Per tale sistema il Piano prevede un intervento di ripristino e riqualificazione progettuale, nel tentativo di recuperare il significato di residenza, all'interno del centro storico colpito da una forte invadenza di terziarizzazione,.

Un'ulteriore previsione del Piano sarà quella di indirizzare le sue linee di intervento verso un arredo urbano, eliminando oggetti e materiali, che non avendo seguito l'evoluzione del "fare architettonico", hanno reso più grave la situazione di degrado già esistente e di proporre un recupero teso a:

- adeguamento delle infrastrutture preesistenti (reti fognarie e tecnologiche);
- riordino dei tracciati dei cavi;
- installazione di corpi illuminanti in stile, sugli spazi pertinenti a vicolo Nannini, e alla minuta rete viaria del Poggio, per i restanti spazi si potranno utilizzare corpi illuminanti di tipo anonimo;
- la pedonalizzazione dell'intero sistema, che costituisce un altro aspetto del recupero urbano, dovrà essere concepita non solo come semplice chiusura al traffico, ma come percorso caratterizzante uno scenario tipico dei diversi periodi storici; l'attenzione del Piano sarà rivolta quindi ad un ripristino della pavimentazione stradale, che liberata dal manto di asfalto, riproporrà la sua fisionomia originaria;
- particolari accorgimenti, inoltre, dovranno essere indirizzati verso la segnaletica, pubblicità, insegne, impianti di servizio, che per la dovuta mancanza di controllo effettivo, rappresentano ulteriore motivo di degrado.

SISTEMA XXIV

Il Sistema XXIV individua un area estremamente interessante, sotto il profilo storico ed architettonico, tanto da caratterizzare uno intero spazio e da potersi considerare come presenza monumentale.

In tale area sono compresi due elementi:

- l'attuale chiesa della Pieve restaurata dopo l'ultima guerra e riportata all'originale stile romanico;
- il Monastero di S. Caterina costituito da un corpo cinquecentesco che si affaccia sull'elegante chiostro e con la parte più antica, la fascia trecentesca dell'ala est dalla parte di via S. Martino, coperta con orditura a capriate di castagno e nella quale, suddivise in tanti piccoli ambienti, trova no collocazione le celle di clausura.

Il piano consentirà un utilizzo ulteriore del Monastero a "Casa di riposo", destinazione già in atto nell'ala prospiciente via S. Francesco, sfruttando la divisione spaziale esistente. Piccoli locali legati da uno spazio come percorso, che oltre ad essere elemento funzionale per i vari ambienti, si evidenzia come struttura formale ordinatrice del tutto. Una trasformazione totale in ambiente diverso da quello originario, creerebbe contraddizione in quanto la forma costruita è in diretto rapporto col contesto visivo ed è conferma di ciò che esiste.

Da un lato si approva ogni atto di tutela del patrimonio artistico, dall'altro questa operazione si attesta come vincolo reale alle possibilità di un suo diverso utilizzo.

L'intervento dovrà essere rispettoso nei confronti dell'attività di restauro e sapiente nell'uso di elementi tradizionali.

La destinazione a verde collettivo dell'area antistante il convento, da considerare come area di riposo per anziani, collocata al centro

del nucleo storico, avrà come finalità la formazione di un tessuto urbano integrato. Non quindi contesto urbano isolato ed emarginato, bensì polo attrattivo come occasione d'incontro e come collegamento pedonale fra Piazza del Mercato e via San Martino.

SISTEMA .XXV

Via San Martino iniziando all'imbocco tra i due corpi di affaccio su piazza Cavour, si articola parallela a Via Mazzini e confluisce su di essa snodandosi vicino a porta Fiorentina in una fantasiosa combinazione che crea una evidente caratterizzazione ambientale, tipica per definizione.

Al lato di Porta Fiorentina si nota un corpo a cavallo che unisce due fronti protesi a tutta altezza come accesso e poi un muro, che oppone alla strada una facciata chiusa, cieca per tanti secoli (i quattro sporti ad arco sono stati aperti ai primi del '900).

In una considerazione analitica e ripercorrendo innanzitutto la lunghezza il tracciato, il sistema si manifesta chiaramente come "spazio retrostante", il cui aspetto è stato determinato da due condizioni insediative importanti:

- primo, le volumetrie che si fronteggiano sull'asse di scorrimento principale di Via Mazzini hanno causato un'aspetto di secondarietà originato da una graduale saturazione di spazi;
- secondo, il Monastero di S. Caterina, che proietta all'esterno una rigida cortina, è stata conseguenza di un campo spaziale senza possibilità di mutamenti;

ed infine la noncuranza hanno determinato, da una parte, una grave situazione di degrado e fatiscenza, ma al tempo stesso hanno tutelato anche se non pienamente interessanti particolari storici nei loro valori significativi.

Gli obiettivi del piano mireranno ad un miglioramento delle condizioni interne ed esterne, ad un adeguato habitat umano in cui devono coesistere gli aspetti storici con il sociale.

Per un reinserimento è necessario creare situazioni capaci di generare, dentro i propri spazi ben precisi, relazioni sociali, proiettare

all'esterno alcune funzioni di comune svolgimento interno. (le botteghe con relazione di ambito esterno come bancarelle di esposizione, occasione di mercatini) acquisterebbero nella realtà di questo spazio spicco e importanza.

Recuperare il percorso pedonale nella risistemazione dei vari impianti, nel riordino dei percorsi di tubature, cavi, nel ripristino di una pavimentazione a lastre di pietra, nella posizionatura di una illuminazione in stile, nell'apertura di un accesso oltre il muro al verde retrostante.

SISTEMA XXVI

Il sistema è composto dall'isolato piuttosto uniforme e serrato, con un ingombro ad area quadrangolare, compreso tra Via del Canto a Nord Via Brocchi ad Est Via del Castelluccio a Sud e P.zale Curtatone Montanara ad Ovest.

La sua caratterizzazione tipologica riguarda un'architettura fine '800 e inizio '900, nelle facciate e nei prospetti, mentre negli ingombri possiamo andare molto più indietro nei secoli; è un'edilizia sicuramente precedente al nostro documento Leopoldino.

L'elemento che maggiormente caratterizza questo subsistema è soprattutto l'uniformità dei fronti, degli ingombri e una destinazione d'uso prevalentemente a carattere abitativo.

L'unico edificio discontinuo e del tutto fuori contesto è rappresentato dall'unità 12 che in un "fuori scala assoluto" ingombra lo spazio in senso negativo adombrando non solo in un confronto estetico, ma spaziale quell'edilizia minuta caratterizzante dal punto di vista storico le tipologie di Borgo come centro medioevale.

Gli interventi del piano per tale sistema, caratterizzato da una destinazione d'uso essenzialmente abitativa, per i piani superiori, saranno volti a migliorare le condizioni di abitabilità e funzionalità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche, mentre per i piani terra vengono confermate le attuali destinazioni d'uso. Per quanto riguarda la percorrenza pedonale del sistema è prevista la chiusura del traffico meccanizzato in Via Castelluccio e nel primo tratto fuori dalle mura di Via Brocchi.

SISTEMA XXVII

Il sistema che si sviluppa lungo la via che attraversa Borgo in direzione Sud, da Porta Fiorentina fino al ponte sul Fiume Sieve, percorrendo il Sistema XXVI si attesta con più caratterizzazioni tipologiche dal punto di vista strutturale, mentre per destinazione d'uso si configura con una presenza omogenea di abitazioni ai piani superiori, e di cantine con uso di laboratorio e depositi ai piani terra.

L'immagine più appariscente del degrado in tutta Via Brocchi è la fatiscenza delle facciate e degli intonaci degli edifici in alcuni addirittura si intravedono tutt'oggi tracce di residuati bellici. Sui retri invece sussiste una presenza di orti, campi, e superfetazioni che mostrano ancora in maniera chiaramente leggibile un tessuto insediativo connesso all'attività agricola conservata in piccola parte fino ai nostri giorni. Nella fascia di Via Brocchi caratteristica è la convivenza dell'edilizia minuta di tipo storico dal punto di vista cronologico, in quanto risalente per datazione al catasto Leopoldino, con un'altra formata da strutture a grosso ingombro a più piani databili all'inizio del secolo.

Per il vecchio fabbricato ("CASONE" localizzato lungo il bastione del fiume Sieve), non è previsto alcun aumento di volume nè cambiamento di destinazione d'uso; piuttosto ci sarà un intervento di ristrutturazione, consolidando le strutture interne ed esterne, e verrà confermato l'attuale uso abitativo, mantenendo inalterata la caratteristica di appartamenti ad ampio respiro per l'altezza dei soffitti e per il volume di ciascun vano.

Per il nuovo blocco terminale di accesso (u.e.n°27) e per l'altro rispondente all'unità n°25, rispettando le volumetrie esistenti, si propone uno sviluppo nella caratterizzazione di una nuova facciata serra. La facciata serra assolverebbe varie esigenze, è una facciata urbana verde ed internamente rigogliosa, è inoltre un'area climatica possibile da usare

o come balcone o come veranda, è infine una protezione contro i rumori ed un ideale strumento per l'isolamento termico.

Un intervento a livello urbanistico sarà dato dall'inserimento di un nuovo asse di scorrimento, come previsto da P.R.G. che si caratterizza in una funzione di circonvallazione, come traccia che percorrendo esternamente all'abitato storico e proseguendo parallelamente alla traversa mugellana fino a raccordarsi con la stessa statale zona "Soterna", crei le premesse periferiche di un eventuale svincolo al servizio di insediamenti residenziali qui posizionati.

La fascia ovest di Via Brocchi si afferma su due gruppi isolati di tipo diverso: il primo comprende edificati recenti non legati tra loro da un ritmo serrato, ma intervallati da aree di apertura e antistanti e retrostanti che attestano una presenza di campagna tutt'ora visibile, anche se ingombra quasi totalmente da un'architettura recente per forma estile, le cui anteriori preesistenze risalgono ai primi del '900. Su queste aree il piano propone una dimensione di intervento, in un processo compositivo di chiusura su un'unica fascia continua dei fronti, occasione di rammaglio tra i blocchi e con eventuali accessi o dalla strada o dal retro che completano i vuoti interstizi del presente sistema, riprendendone le indicazioni volumetriche e le caratteristiche del contesto edilizio (continuità della linea di gronda, inclinazione del tetto, forma delle finestre, colore dell'intonaco), e nella conseguente creazione di nuovi insiemi di appartenenza.

Il secondo sottoinsieme è dato da un gruppo di edifici, facenti parte di un'edilizia classica di tipo rurale, con elementi quattrocenteschi sui quali è stato proposto un piano di recupero, il cui scopo consiste non solo nella riconversione di uno spazio abitativo, funzionale, ma in una riqualificazione dell'intera area da configurare in fase di progetto del P.d.R..

SISTEMA XXVIII

Il sistema evidenzia un'area interna a più isolati che si affacciano sul l'asse di scorrimento Via Pananti - Via Lapi.

Sul lato est della strada il tessuto edilizio storico presenta diverse emergenze, come i palazzi rispondenti alle unità n°1 e n°7, tutta una schiera edilizia alto medioevale (rispondente d'altra parte al periodo di formazione di questo nucleo) e l'interessante spazio delimitato come "zona di recupero".

Emergente è il palazzo quattrocentesco, rispondente all'unità n°1, che pur avendo subito nei secoli una serie di trasformazioni d'uso e alterazioni, ha conservato in gran parte la planimetria e le membrature storiche che tuttora gli conferiscono un aspetto di palazzo nè decadente, nè lacerato, ma con un respiro antico e patrizio in quasi tutti i suoi spazi. Nella corte dalla parte di Via Pananti la presenza di due colonne con capitelli michelozziani, che profilano l'arcata d'ingresso al Bar "Magnolia", attestano la preesistenza di un porticato quattrocentesco, antistante al palazzo; la scala a chiocciola in pietra che partendo dal fronte su Via Giotto percorre in altezza tutto il fabbricato, rivela la presenza di un'antica e patrizia torre di guardia, sicuramente precedente al secolo XV, svettante al di sopra della copertura, distrutta dal bombardamento del 1943.

Dalla fine del '600 in poi il palazzo ha subito più trasformazioni che hanno alterato la compostezza dei volumi e in parte dei fronti.

Il piano per esso propone ricerche storiche e filologiche, ai fini di un adeguato restauro e risanamento. Relativamente alla ipotizzata ricostruzione della torre distrutta, si ammette un intervento di ripristino totale del manufatto cimato solo se raffrontato ad una accurata documentazione storica, che ne attesti l'effettiva credibilità.

L'intervento sarà visto nell'ambito del progetto di restauro obbligatorio previsto dalla normativa specifica.

La seconda architettura emergente è data dall'unità n°7. Su basi quattrocentesche il palazzo è frutto di un progetto unitario nel primo decennio del novecento, in cui si sostituisce al tessuto edilizio preesistente. In direzione nord si incontra un'architettura di tipo alto medioevale, ed infine nel subsistema si individua una zona antichissima, ora in una situazione di estremo degrado ed abbandono, ma con sempre evidenti emergenze storiche: "Corte di S. Lucia" sul retro dell'u.e. n°11. Il fascino di tale architettura è sottolineato dalla presenza di una corte su cui si affacciano edifici databili al '300 e al '400 e che rivelano spazi interni di chiara leggibilità prospettica e funzionale, che per la loro stessa strutturazione non danno un'idea di chiusura, ma lasciano la percezione a effetto di strada, uno spazio che per secoli ha vissuto un evidente rapporto di vicinato.

Dovrà essere oggetto di interventi di recupero, non solo edilizio, ma anche urbanistico, effettuati con un preciso intento di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale.

Un restauro semplicemente edilizio non riuscirebbe a conseguire una riqualificazione, in quanto l'ambiente è degradato come impianto urbano. L'obiettivo del piano è quello di riqualificare l'ambiente attraverso le prospettive del riuso, e di un recupero a scala urbana da affrontare seguendo una coerente pianificazione.

Nel lato ovest si riscontra un'architettura che conserva in gran parte la sua originale struttura, databile metà ottocento.

Gli edificati corrispondenti all'unità edilizie 13 e 14 sono a grosso ingombro, il primo è un edificio in linea piuttosto deteriorato dal punto di vista architettonico, quasi contemporaneo agli interventi di Via Giotto, ma con caratteristiche stilistiche meno formali, con il risultato nell'insieme di un prospetto più modesto e meno elaborato. Il secondo edificio con cui si conclude il tratto di Via Pananti ha origini precedenti databile come: "Fondazione Misericordia 1847".

Ambedue si schierano a mò di barriera tra la strada e la corte retrostante, su cui si svolgono attività artigianali e commerciali non indifferen

ti in una superfetazione interna all'isolato di baracche, magazzini, depositi (la cui area è stata destinata a P.R.).

Per l'area di Largo Chini, il cui tessuto storico è caratterizzato da una edilizia minuta che no presenta grandi modificazioni tranne che per l'edificio corrispondente all'unità n°19, si propone una rivitalizzazione soziale attraverso la pedonalizzazione dell'intero sistema.

SISTEMA XXIX

Il sistema è composto da due isolati attraversati al centro da Via Lapi chiusi da Via Maggio a destra e a sinistra da Via Giotto Ulivi, via nata dal taglio in diagonale di una strada di scorrimento, databile alla metà dell'800 (come risulta dalla tavola a cura dell'Ing. Cianferoni, in cui si delinea la deviazione della Faentina da Via Lapi a Via Giotto Ulivi). Posizionato sulla strada Faentina, rappresenta l'immagine del Borgo, che allargandosi, ha travalicato già i confini delle antiche consistenze murarie, e sulle cui propagini si è sviluppato come spazio esterno al centro. Compito del piano in questo caso sarà di creare una giusta integrazione tra ciò che è storico per peculiarità temporale e topografica, ciò che è odierno e ciò che vi sarà in futuro, con le norme di unità edilizie. Per quanto riguarda la schiera di edifici che corrispondono alla unità edilizia 7, con il grosso corpo di testa rispondente all'unità n°6 di edilizia post-bellica, per struttura e per tipologia piuttosto simili e unilformi, il piano propone un intervento unitario ed omogeneo di manutenzione e un eventuale miglioramento abitativo.

Relativamente agli spazi ineditati, il piano propone la creazione di una stecca che richiuda il sistema su se stesso e sia occasione di un rammaglio con due blocchi rispettivamente sui due fronti posizionati ad angolo, con eventuali accessi alla sua area aperta (una corte interna) da passaggi coperti in cui si percepisca un effetto di strada.

Uno spazio urbano quindi che determini nuove relazioni e in cui i legami fra interno ed esterno divengano un motivo conduttore di diverse possibilità. Ricreare quindi in chiave moderna un accesso agli spazi interni per omologia con quell'area antica trcentesca, cadente, ma non del tutto perduta posizionata di rimpetto (sistema XXVIII); sarà elemento di aderenza tra le due identità quel rapporto di funzioni che si combinano e congformano un assetto urbano.

SISTEMA XXX

Il sistema si estende su un'area interna all'isolato compreso tra Via Giotto, Via Pasubio con un affaccio su P.za Vittorio Veneto, confluenti col sistema X.

Il sistema è caratterizzato da un'architettura di tipo post-bellico, costruita in una sequenza spaziale e temporale, all'incontro di Via Giotto Ulivi con la traversa di Via Pasubio, si presenta un'apertura graduale verso l'edificio a blocco di sette piani che sovrasta con un troppo evidente "fuori scala" l'architettura circostante.

Al confronto di tali volumetrie, per l'unità edilizia n°2 di Via Pasubio si propone un eventuale rialzamento di un piano, soluzione interessante a livello architettonico, in quanto risolverebbe con una certa uniformità gli squilibri volumetrici di P.za Veneto.

In questo sistema è stato individuato un ampio spazio interno di recupero, complesso per vastità ed interessi, che merita ulteriori momenti di riflessione ed incontro, e relativi approfondimenti socio-economici, ai fini di una ristrutturazione sostanziale, con destinazione commerciale ed artigianale, depositi o piccoli laboratori, uffici e residenze per sopprimere all'incremento delle attività commerciali al dettaglio ed il trasferimento di alcune attività economiche. La concentrazione seppure ridotta di attività artigianali, e le stesse operazioni di ristrutturazione, potrebbero favorire fenomeni di associazione anche di alcune attuali attività produttive a domicilio.

In linea generale dovrebbe realizzarsi una zona idonea a consentire lo svolgimento di tutta una serie di attività, oggi in esercizio, con interventi di demolizione e eventuale ricostruzione.

La realizzazione di parcheggi, anche interrati, come supporto alle attività suddette e a quelle delle banche limitrofe, apporterebbe miglioramento e riqualificazione all'aspetto estetico di tutto l'isolato, e consentirebbe una pedonalizzazione all'interno di esso.

SISTEMA XXXI

Il sistema in oggetto, sulla strada che "da Luco giungeva a P.za del Mercato", individua due tipologie edilizie. La prima composta da tre corpi edilizi di entità volumetriche piuttosto possenti nel loro ingombro, databili per formazione all'inizio del '900, costruite sul retro del "campaccio", antico cimitero di Borgo San Lorenzo.

La seconda si caratterizza come fascia più omogenea composta da entità volumetriche più minute, inalterata nella sua struttura a base angusta e ad altezza elevata, che fino alla prima metà dell'800 veniva a costituire il limite ovest dell'edificato di Borgo.

Su tale fascia si riscopre, a prima analisi, l'antica tendenza dell'Alto Medioevo a case strette e profonde, ulteriore quindi alla datazione di facciata che possiamo fare in riferimento ad alcuni eleganti portali in pietra dei primi dell'800.

Le scelte del piano saranno finalizzate alla conservazione dell'omogeneità presente sui fronti, saranno consentite, per esigenza di funzionalità, parziali modifiche allo schema distributivo, senza laterazioni dei prospetti principali.

Saranno ammesse alcune sopraelevazioni parziali, per evidenza di profilo ed un ampliamento verticale per l'unità edilizia n°6, fino al raggiungimento delle quote di copertura dell'adiacente unità n°7.

Le scelte di piano quindi, dovranno essere in funzione di una rivitalizzazione abitativa e pedonale all'interno di questo sistema.

Si abatteranno dei muri per creare percorsi pedonali e trovare così una migliore dimensione anche in riferimento alla funzionalità, alla riqualificazione delle condizioni igienico-ambientali, alla ristabilizzazione delle proporzioni pedonali, a una penetrazione più efficiente all'interno del sistema e al conseguimento di collegamenti diretti con i sistemi adiacenti.

SISTEMA XXXII

Il sistema si colloca "fuori dalle mura" all'estremo confine di Borgo, là dove Piazza del Mercato riassume la configurazione di strada, solo però per un brevissimo tratto, infatti il dorso di un lieve rilievo (l'argine delle Cale) ostruisce un eventuale passaggio, e crea un margine naturale. All'interno di tale sistema si individuano 4 edifici piuttosto recenti, con affaccio su Corso Matteotti e, tutto il costruito continuo su via degli Argini, compreso il manufatto industriale, ed infine il corpo a vastissimo ingombro" contrassegnato da n°8.

Al fine di riqualificare questa area imprigionata da schermi tesi a nascondere, attraverso facciate continue, gli spazi retrostanti e affinché essa perda quella sua connotazione periferica di area esterna, soprattutto nel tratto di via degli Argini, il piano propone una riprogettazione, che con l'intervento del nuovo stretto tra le simmetriche estremità degli edifici preesistenti, stabilisca relazioni con l'intorno costruito.

Con il primo intervento si propone la costruzione di un nuovo edificio (6 - 7 u.p.r.) antistante a Piazza del Mercato, occupante ambedue i fronti legati tra loro da un corpo a cavallo, sospeso nel mezzo come passerella sopra elevata ed orientato in direzione del Fiume Cale, al limite di un'area se pur antica, tuttavia aperta da sempre ad occasioni nuove (in quanto luogo di scambio). Ed infine, la creazione di un ponte di passaggio pedonale sulle Cale, sarà motivo di unione tra un'area urbanizzata e un'altra destinata ad espansione.

Il secondo intervento riguarda il capannone industriale corrispondente all'unità n°5, per esso si propone un arretramento dell'attuale limite del corpo di fabbrica rispetto al fronte stradale e una sua riprogettazione ai fini di creare quelle caratteristiche di adattamento al contesto circostante

ed ai fini di operare una mediazione tra i volumi polifunzionali di nuova progettazione e quelli attigui esistenti dell'area edilizia abitativa del sistema adiacente, in una organizzazione formale riflesso di una distribuzione funzionale. Sarà prevista, inoltre, una zona a parcheggi sulla area antistante all'unità edilizia n°5/bis.

Per il terzo grosso corpo di fabbrica u.e. n°8, si propone un riuso dello stesso a mercato coperto (infrastruttura carente nel Comune di Borgo San Lorenzo). Come risposta alle esigenze riscontrate nel sistema XXXIII.

Nel contesto ambientale la proposta di piano di tale sistema presenta un articolato panorama di indicazioni urbanistiche in cui troveranno una corretta integrazione elementi naturali, abitazioni, manufatti industriali e commerciali.

SISTEMA XXXIII

Il sistema individua uno spazio piuttosto vasto fuori dalle antiche mura su un'area pianeggiante ed ampia, delimitato quasi totalmente da edilizia di tipo storico con una sua continuità e comune matrice economica: "il mercato", tutt'ora vissuto con vivacità di incontri mantenendo la stessa originaria fisionomia e per significato e per caratterizzazione architettonica.

Si possono definire di recente formazione tre corpi costruiti su aree inedificate fino agli anni '60 situati all'estremità Ovest di fronte allo slargo precedentemente chiamato "P.za degli Zeti".

Adiacente alle mura del Monastero un corpo edificato intorno al '30 a destinazione artigianale commerciale, compromette in parte la serena continuità del muro.

Su questo sistema, caratterizzato dall'essere spazio integrante del tessuto storico del "Borgo antico", confluivano strade e porte:

l'attuale Via Montebello, sbocco finale su P.zale del Mercato della "strada di Luco";

la porta "Mazzocchina" più interna intersecava l'attuale Via S. Francesco chiudendo l'accesso al Borgo ed unendo i due corpi frontali del Monastero e dell'unità edilizia n°1 (sviluppatasi lungo Via Galeazzo sicuramente verso la metà del XVI secolo), lasciando nella stessa area del Mercato liberi i due orti attraversati da un fossato che li divideva dalle mura.

Confluiscono inoltre su questa piazza tutti gli assi verticali di scorrimento e l'asse orizzontale costituito dalla piazza stessa, sicuramente nato come slargo di una via iniziale che tracciava il percorso Est-Ovest.

Il sistema viene a configurarsi nell'ambito urbano con una sua caratterizzazione funzionale delimitata di interscambio commerciale periodico. Tale caratteristica ricopre un ruolo preminente per l'intero nucleo storico in quanto non si limita soltanto ad un suo servizio all'interno del sistema stesso, ma bensì assume aspetti funzionali nell'organizzazione complessiva delle parti urbane adiacenti.

In tale sistema, dove la destinazione attuale è quella residenziale per i piani superiori, con presenza di funzioni terziarie ai piani terra, le scelte di piano si volgeranno al miglior sfruttamento possibile delle condizioni insediative, attraverso la redazione di un piano di recupero riferentesi alla unità edilizia collocata sul retro di Piazza del Mercato (avente tutt'ora una funzione di casa colonica) ed agli annessi fienili e stalle.

Si propone in tale spazio una soluzione urbanistica realizzata su un esteso intorno aperto alla campagna, in una riorganizzazione degli spazi verdi, in modo tale che essi non vengano trasformati in una monotona rassegna tipo vivaio di piante decorative con alterazione stessa della funzione e dell'uso, bensì in una caratterizzazione di orti e giardini, alberature e macchie di colore, condividenti aree pedonali, nell'ambito di spazi nuovi progettati e fruibili.

Uno spazio che risulterebbe integrato anche nel rapporto con l'esterno, mediante un percorso all'aperto che colleghi i retri di Via Brocchi fino a raggiungere, attraverso il Piano di Recupero, l'accesso a P.za del Mercato.

In tale contesto il piano prevede la realizzazione di un'area destinata a parcheggio pertinente alla strada prevista dal Piano Regolatore.