



COMUNE DI  
QUARRATA



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

**DIDA**  
Dipartimento  
di Architettura



# LA RIGENERAZIONE URBANA DI DISTRETTI COMMERCIALI IN CRISI

**Approcci metodologici e strumenti metaprogettuali  
sul caso studio di Via Montalbano a Quarrata (PT)**

**Prof. Francesco Alberti | Arch. Eleonora Giannini**  
Dipartimento di Architettura DIDA  
Università di Firenze

*“La rigenerazione urbana di distretti commerciali in crisi. Sperimentazione di approcci metodologici e strumenti metaprogettuali sul caso studio di via Montalbano a Quarrata (PT)”*

Dossier di presentazione del progetto, elaborato nell’ambito delle attività dell’assegno di ricerca di cui al Bando D.D. n. 14764\_2022 del 20\_12\_2022 dell’Università di Firenze.

Coordinamento scientifico:

prof. Francesco Alberti

Schemi, foto, testi, elaborati grafici, editing:

arch. Eleonora Giannini

Si ringraziano l’arch. Alessandro Bertaccini (Dirigente dell’Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio) e l’arch. Caterina Biagiotti (Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata ed Abusivismo) del Comune di Quarrata.

Firenze, maggio 2024



## INTRODUZIONE

### QUADRO CONOSCITIVO-INTERPRETATIVO

#### *La strada vissuta*

**Via Montalbano come asse di sviluppo urbano di Quarrata** XX

La città del mobile XX

La sperimentazione di buone pratiche di rigenerazione urbana XX

#### **Via Montalbano oggi**

L'area nel sistema urbano-metropolitano XX

Le previsioni degli strumenti di piano vigenti XX

L'alluvione dell'autunno 2023 XX

#### **Carte tematiche dello stato di fatto**

Funzioni pubbliche ed elementi attrattori X

Attività commerciali e produttive X

Mobilità X

Idrologia e pericolosità idraulica X

Aree verdi e strutture vegetali X

Sistema degli spazi aperti pubblici X

Condizioni di utilizzo e progettualità esistenti X

Atlante degli edifici e delle aree dismessi o sottoutilizzati X

### QUADRO STRATEGICO

#### *Scenari per la rigenerazione di via Montalbano*

**Obiettivi generali e metodologia** XX

Edifici e spazi trasformabili XX

Analisi SWOT XX

Definizione degli ambiti di progetto XX

**Masterplan** XX

subsistemi | usi XX

| mobilità XX

| spazi aperti XX

**Focus** XX

Ambito 1 - da Piazza Risorgimento all'incrocio dei Macelli X

Ambito 2 - dall'incrocio dei Macelli a Piazza Don Puglisi X

Ambito 3 - da Piazza Don Puglisi al fosso Falchereto X

Ambito 4 - dal fosso Falchereto al torrente Stella X

Ambito 5 - dal torrente Stella all'incrocio di Olmi X

**Scenari temporali di sviluppo** X

### CONCLUSIONI

X

# Edifici e spazi trasformabili



**SPAZI APERTI INTERESSATI  
DALLA STRATEGIA DI PROGETTO**

**TESSUTO COSTRUITO**

- edifici da demolire
- edifici con corpi di fabbrica e/o superfetazioni da demolire
- edifici da rifunionalizzare

**Criteri per la demolizione**

- cattivo stato di conservazione
- localizzazione strategica per usi alternativi
- localizzazione in aree ad elevato rischio idraulico

## S punti di forza

- paesaggio agricolo ben conservato e in parte produttivo
- Villa medicea La Magia come elemento attrattore di valore storico-architettonico
- permanenza di alcune eccellenze nel settore della produzione del mobile
- presenza di percorsi ciclopedonali lungo i corsi d'acqua
- senso di appartenenza alla città da parte dei Quarratini
- organizzazione di eventi e attività per la cittadinanza (es. Settembre Quarratino; Palio dei Rioni;
- progetti di spazio pubblico di buona qualità (Piazza Risorgimento, Quartiere European, recupero del lungotorrente Fermulla, recupero Villa La Magia)
- alto valore paesaggistico delle colline del Montalbano e del paesaggio agrario circostante

## W punti di debolezza

- impermeabilizzazione dei suoli
- auto privata come mezzo di trasporto principale
- scarsa accessibilità dello spazio aperto di prossimità a via Montalbano (proprietà privata, recintato, non mantenuto etc)
- intenso traffico veicolare, con nodi critici in Piazza Risorgimento e alla rotonda degli ex- Macelli
- sede pedonale e ciclabile discontinua lungo via Montalbano

## O opportunità

- propensione alla promozione di progetti di rigenerazione dello spazio pubblico
- disponibilità di risorse post-alluvione per migliorare la gestione delle acque
- presenza di ampie superfici di spazio aperto in continuità con il tessuto edificato
- prossimità a via Montalbano di numerose attività vivaistiche
- sistema di torrenti, fossi e canalizzazioni che attraversano il paesaggio agricolo
- lotti ed edifici utilizzabili per localizzare nuovi servizi e funzioni attrattive
- aumento della popolazione conseguente alle ondate migratorie

## T minacce

- crisi economica e abbandono delle attività
- rischio idraulico e lunghi tempi di ripresa post-alluvione 2023
- prevalenza di proprietà private
- diffusa percezione negativa sulle prospettive di sviluppo di Quarrata rispetto al suo fiorentino passato commerciale e produttivo
- concorrenza delle grandi strutture di vendita al piccolo commercio locale

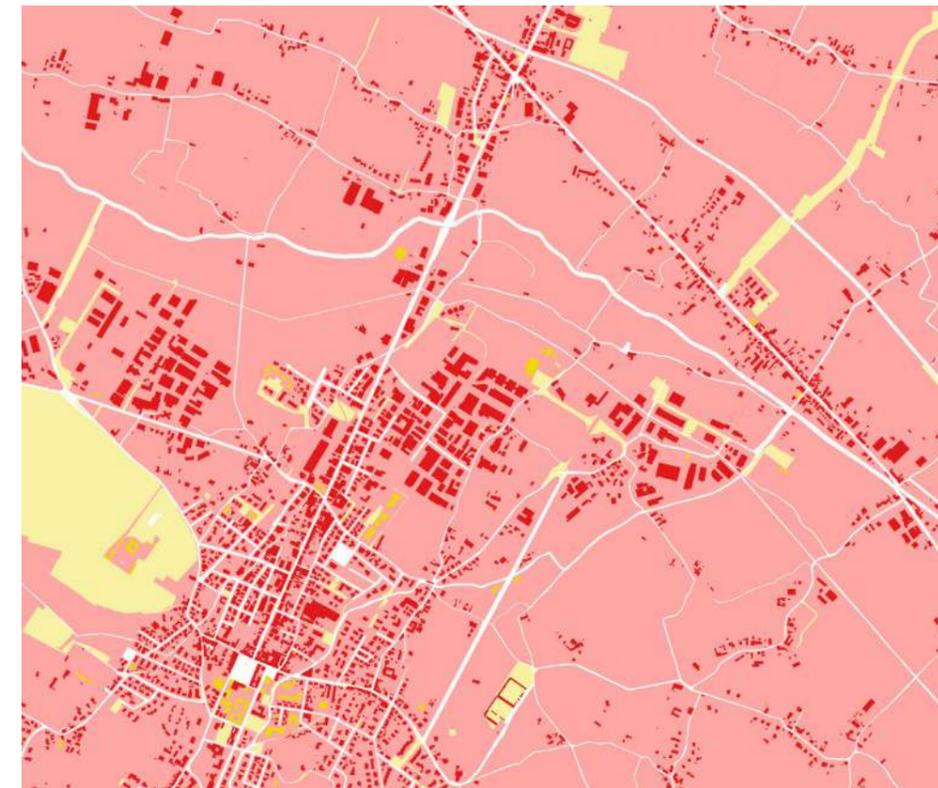
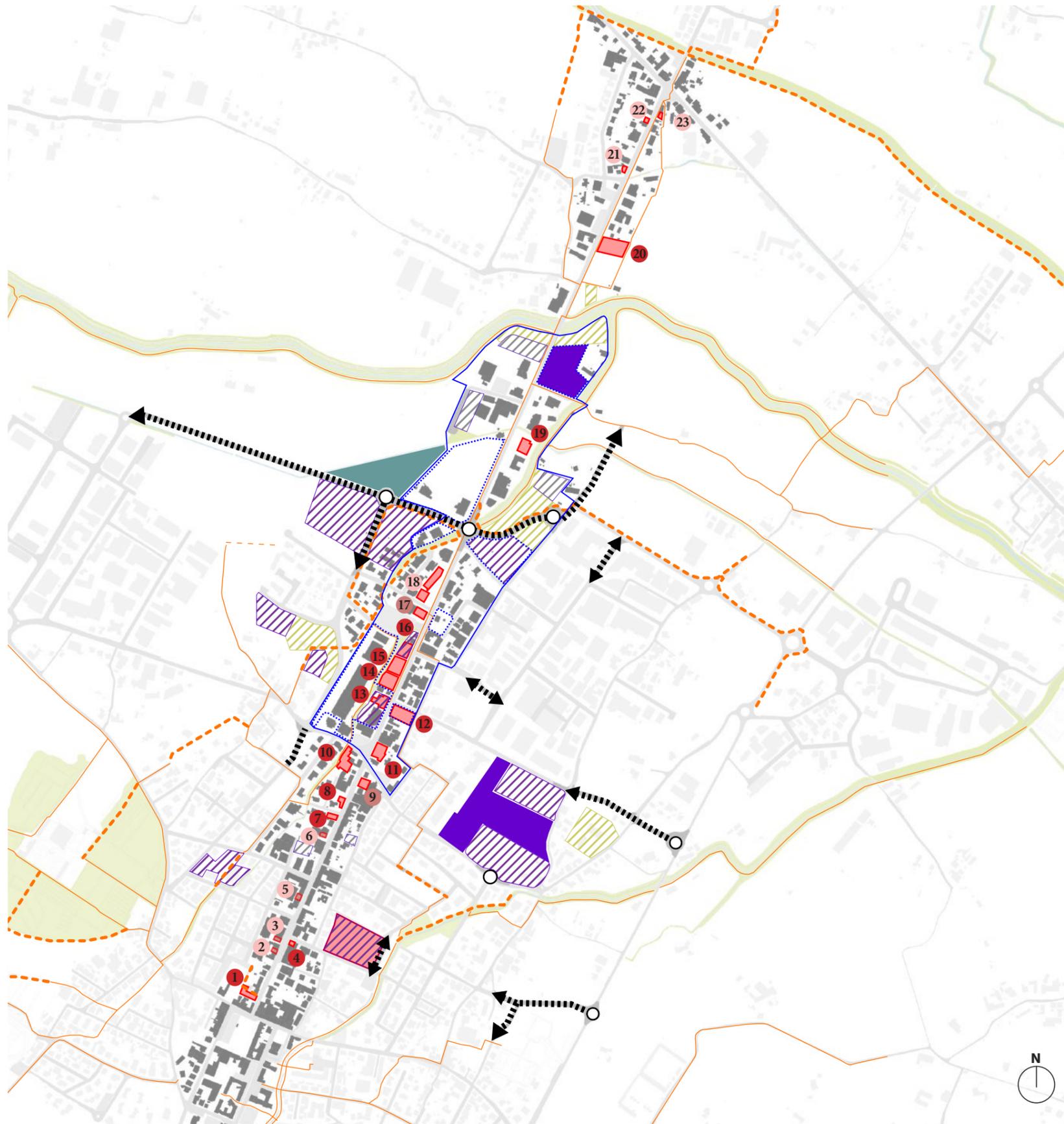
### ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE E CONNESSIONI

### DIMENSIONE SOCIALE

### DIMENSIONE AMBIENTALE

### DIMENSIONE ECONOMICA

# Condizioni di utilizzo e progettualità esistenti



-  proprietà pubbliche /  proprietà private
-  abbandono/parziale sottoutilizzo/prevalente sottoutilizzo
-  Area di Connotazione Urbana (ACU)
-  aree di trasformazione dell'ACU
- PREVISIONI DI PIANO (PO 2020)
-  nuovi insediamenti residenziali
-  nuovi usi commerciali/nuovi servizi
-  nuovi spazi aperti (giardino-parco)
-  nuovi collegamenti stradali
-  nuovi parcheggi pubblici
-  nuove piste ciclabili
-  nuova cassa di laminazione

# Atlante degli edifici e degli spazi sottoutilizzati



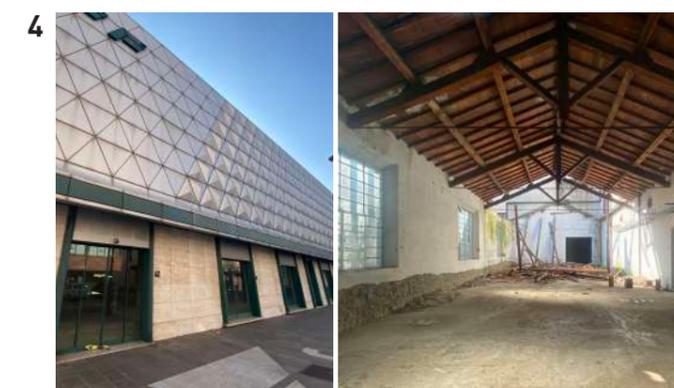
**LUOGO:** Cinema Teatro Nazionale, via Montalbano 11  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 548 mq (SC\*)+322 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** cinema-teatro  
**PROPRIETÀ:** privata  
**CONDIZIONI ATTUALI:** inutilizzo dal 2019  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), F2e26-Attrezzature di interesse comune (Piano Operativo)  
**NOTE:** Edificio costruito negli anni '50, ospita funzioni ricreativo-culturali aperte al pubblico, ristrutturato negli anni '70 all'inizio degli anni '90.



**LUOGO:** via Montalbano 57  
**SUPERFICIE:** piano terra / 60 mq (ipotizzati)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**CONDIZIONI ATTUALI:** fondo in affitto almeno dal 2022  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TS2 (Piano Operativo)  
**NOTE:** /



**LUOGO:** via Montalbano 63  
**SUPERFICIE:** piano terra+primo piano / 220 mq (ipotizzati)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale-ufficio  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** fondo in affitto  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TS2 (Piano Operativo)  
**NOTE:** l'edificio, costruito negli anni '60 e ristrutturato negli anni '90, si trova nel lotto del famoso 'palazzo di vetro' di Lenzi Arredamenti.



**LUOGO:** ex-mobilificio Fattori, via Montalbano 52  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 775 mq (SC\*)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto commerciale-manifatturiero  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzo dai primi anni Duemila, copertura in parte crollata  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), TS2 (Piano Operativo)  
**NOTE:** due corpi di fabbrica; il lotto ospitava la sede di Fattori; attualmente presentato un permesso edilizio per recupero ad uso misto residenziale-commerciale



**LUOGO:** via Montalbano 87  
**SUPERFICIE:** piano terra / 110 mq (ipotizzati)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** fondo in affitto  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TS2 (Piano Operativo)  
**NOTE:** /



**LUOGO:** ex-mostra Biesse, via Montalbano 139  
**SUPERFICIE:** piano terra / 125 mq (ipotizzati)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** fondo inutilizzato da almeno 5 anni  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TC1 (Piano Operativo)  
**NOTE:** punto di partenza del Palio dei Rioni



**LUOGO:** via Montalbano 155  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 240 mq (SC\*)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzato e in affitto  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), TC1 (Piano Operativo)  
**NOTE:** attualmente in condizioni di scarsa manutenzione



**LUOGO:** via Montalbano 157  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 200 mq (SC\*)+125 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale-direzionale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzato  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), TC1, AD-Aree Degradate (art.70 NTA) (Piano Operativo)  
**NOTE:** edificio in buono stato di conservazione



**LUOGO:** ex-Tieffe/Casa del Mobile, via Montalbano 198-200  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 440 mq (SC\*)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto commerciale-residenziale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** edificio inutilizzato ad eccezione di alcuni locali ad uso ufficio ancora attivi  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), TC1 (art.70), AD-Aree Degradate (art.70 NTA) (Piano Operativo)  
**NOTE:** in vendita con possibilità di cambio di destinazione urbanistica



**LUOGO:** via Europa 15  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 620 mq (SC\*)+550 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edifici ad uso commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzato ma in buono stato di conservazione  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TC1 (art.70), AD-Aree Degradate (art.70 NTA) (Piano Operativo)  
**NOTE:** edificio abusivo oggetto di ingiunzione di demolizione



**LUOGO:** ex-Mobili Martini, via Montalbano 210  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 1000 mq (SC\*)+110 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale-direzionale-residenziale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzato, in buono stato di conservazione  
**STRUMENTI NORMATIVI:** Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO), TT1.2 (mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'ACU, art. 114) (Piano Operativo)  
**NOTE:** immobile costruito negli anni '60, in vendita con progetto



**LUOGO:** via Montalbano 240  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 1100 mq (SC\*)+410 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** inutilizzato ma in ottimo stato di conservazione  
**STRUMENTI NORMATIVI:** ACU ARa.4 (art.114 NTA PO+ Allegato A PO)  
**NOTE:** /



**LUOGO:** ex Boutique del Mobile, via Montalbano 231  
**SUPERFICIE:** piano terra / 220 mq (ipotizzati)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** fondo inutilizzato in affitto in condizioni di scarsa manutenzione  
**STRUMENTI NORMATIVI:** ACU ARa.3 UMI3 (art.114 NTA PO+ Allegato A PO)  
**NOTE:** immobile occupato abusivamente; presentata proposta per la ristrutturazione parziale con demolizione lungo l'argine



**LUOGO:** ex Chateau D'Ax, via Montalbano 241  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 220 mq (SC\*)+340 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**TIPO DI ABBANDONO:** immobile completamente inutilizzato con corpo di fabbrica dell'ex mostra in migliore stato di conservazione  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TT1.2 (mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'ACU, art. 114)  
**NOTE:** immobile occupato abusivamente; parti del complesso non sono state costruite nel rispetto delle distanze di rispetto dal fosso retrostante



**LUOGO:** ex Euromobili, via Montalbano 245  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 675 mq (SC\*)+680 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso commerciale e ufficio  
**PROPRIETÀ:** privata  
**STATO DI ABBANDONO:** immobile in buono stato di conservazione, attualmente sfitto e vuoto  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TT1.2 (mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'ACU, art. 114)  
**NOTE:** edificio anni '70 con area a parcheggio che affaccia sul fosso Falchereto



**LUOGO:** via Montalbano 255  
**SUPERFICIE:** intero edificio / 580 mq (SC\*)+200 mq (pertinenze)  
**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale  
**PROPRIETÀ:** privata  
**TIPO DI ABBANDONO:** scarso stato di conservazione, fondo commerciale in vendita al PT  
**STRUMENTI NORMATIVI:** TT1.2 (mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'ACU, art. 114)  
**NOTE:** presenza di spazio aperto lungo il fosso Falchereto, con piccoli corpi di fabbrica annessi successivamente all'edificio principale

17

**LUOGO:** via Montalbano 277**SUPERFICIE:** piano terra e primo piano, 560 mq (SC\*)**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** buono stato di conservazione, fondi commerciali in affitto al PT**STRUMENTI NORMATIVI:** ACU, TC1 (art.70), (Piano Operativo)**NOTE:** /

18

**LUOGO:** via Montalbano 276-283**SUPERFICIE:** piani terra, primo piano, interi corpi di fabbrica, 1421 mq (SC\*)+2168 mq pertinenze (inclusa area a parcheggio)**TIPOLOGIA:** edifici ad uso misto residenziale-commerciale e uffici**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** buono stato di conservazione**STRUMENTI NORMATIVI:** ACU, TT1 (art. 65 NTA PO)**NOTE:** l'inutilizzo riguarda tutto il complesso ad eccezione alcuni fondi commerciali al PT con grande ricambio di attività

19

**LUOGO:** via Montalbano 369**SUPERFICIE:** intero edificio / 751 mq (SC\*)+ 2177 mq pertinenze**TIPOLOGIA:** scheletro edilizio realizzato negli anni '80**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** è presente solo la struttura, in cattivo stato di conservazione e colonizzata da piante spontanee**STRUMENTI NORMATIVI:** ACU, TT1.2 (mostre dei mobili e gli spazi espositivi ricadenti nell'ACU, art. 114) (Piano Operativo)**NOTE:** in vendita

20

**LUOGO:** via Montalbano 415**SUPERFICIE:** intero edificio / 710 mq (SC\*)+ 1355 mq pertinenze**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto commerciale e ufficio**PROPRIETÀ:** privata**TIPO DI ABBANDONO:** fabbricato abbandonato con scarsa manutenzione**STRUMENTI NORMATIVI:** TT1 (art. 65 NTA PO)**NOTE:** lotto ricolonizzato da vegetazione cresciuta in modo incontrollato specialmente sul retro

21

**LUOGO:** via Montalbano 431-433-435**SUPERFICIE:** piano terra / 145 mq (ipotizzati)**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** fondo commerciale inutilizzato in edificio in ottime condizioni di manutenzione**STRUMENTI NORMATIVI:** TC1 (art.54 NTA PO)**NOTE:** /

22

**LUOGO:** via Montalbano 462**SUPERFICIE:** piano terra / 60 mq (ipotizzati)**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** fondo commerciale inutilizzato in edificio in ottime condizioni di manutenzione**STRUMENTI NORMATIVI:** TC1 (art.54), Edifici e complessi di classe 4 (art. 44 NTA PO)**NOTE:** /

23

**LUOGO:** via Montalbano 465**SUPERFICIE:** piano terra / 55 mq (ipotizzati)**TIPOLOGIA:** edificio ad uso misto residenziale-commerciale e pertinenze**PROPRIETÀ:** privata**STATO DI ABBANDONO:** fondo commerciale inutilizzato in edificio in ottime condizioni di manutenzione**STRUMENTI NORMATIVI:** TS2 (art.51 NTA PO); Edificio non classificato esistente al 1954 (art.45 NTA PO)**NOTE:** /

# Linee guida per gli usi degli spazi dismessi

	stato	tipologia	superficie* <small>[superficie totale disponibile ipotizzata]</small>	numero piani <small>[n. piani abbandonati/ n. piani complessivi]</small>	spazi aperti di pertinenza	spazi frazionabili	qualità architettonica	azioni	condizioni di utilizzabilità	usi compatibili
<b>1</b> ex Cinema-Teatro Nazionale via Montalbano 11	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input checked="" type="checkbox"/> 300mq-1000mq (548mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	cinema-teatro
<b>2</b> via Montalbano 57	<input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input checked="" type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input checked="" type="checkbox"/> < 100mq (60mq) <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (1/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali 
<b>3</b> ex mostra Lenzi via Montalbano 63	<input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input checked="" type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input checked="" type="checkbox"/> 300mq-1000mq (440mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input checked="" type="checkbox"/> +3 piani (2/7)	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali 
<b>4</b> ex mobilificio Fattori via Montalbano 52	<input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (2000mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input checked="" type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input checked="" type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	uffici residenze
<b>5</b> via Montalbano 87	<input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input checked="" type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input checked="" type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali 
<b>6</b> ex mostra Biesse via Montalbano 139	<input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input checked="" type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input checked="" type="checkbox"/> 100mq-300mq (125mq) <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input checked="" type="checkbox"/> +3 piani (1/4)	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali 
<b>7</b> via Montalbano 155	<input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input checked="" type="checkbox"/> 300mq-1000mq (720mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	biblioteca/ludoteca/mediateca
<b>8</b> via Montalbano 157	<input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input checked="" type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq (400mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (2/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input checked="" type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	piazza-giardino pubblica

\* per gli edifici, la voce si intende riferita alla superficie edificata [SE]; per i fondi, la superficie è ipotizzata dalla misurazione delle planimetrie disponibili

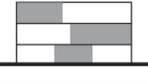
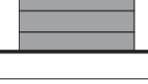
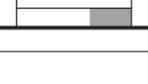
## CATEGORIE D'USO

- spazi aperti ad uso pubblico
- uso commerciale
- uso espositivo
- formazione e innovazione
- uso residenziale
- uso culturale
- uso direzionale
- uso manifatturiero
- uso scolastico

	stato	tipologia	superficie*	numero piani	spazi aperti di pertinenza	spazi frazionabili	qualità architettonica	azioni	condizioni di utilizzabilità	usi compatibili
			(superficie totale disponibile ipotizzata)	(n. piani abbandonati/n. piani complessivi)						
<b>9</b> ex Tieffe/Casa del Mobile via Montalbano 198-200	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input checked="" type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (1320mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: orange;">●</span> FabLab, coworking, <span style="color: magenta;">●</span> sedi di startup, <span style="color: magenta;">●</span> piccoli spazi espositivi
<b>10</b> via Europa 15	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input checked="" type="checkbox"/> 300mq-1000mq (620mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (2/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input checked="" type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input checked="" type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: green;">●</span> piazza-giardino pubblica
<b>11</b> ex mobili Martini via Montalbano 210	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (3000mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: teal;">●</span> museo del design, punti vendita dei pezzi più <span style="color: orange;">●</span> rappresentativi del design prodotto a Quarrata, biblioteca specializzata
<b>12</b> via Montalbano 240	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (2200mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (2/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: pink;">●</span> sede succursale di scuola superiore
<b>13</b> ex Boutique del Mobile via Montalbano 231	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input checked="" type="checkbox"/> 300mq-1000mq (660mq) <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input checked="" type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input checked="" type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: orange;">●</span> spazi commerciali (PT) <span style="color: purple;">●</span> residenze private (1P-2P)
<b>14</b> ex Chateau D'Ax via Montalbano 241	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (2800mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input checked="" type="checkbox"/> +3 piani (5/5)	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input checked="" type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: orange;">●</span> punti vendita, spazi ufficio, <span style="color: purple;">●</span> sedi di scuole private (PT-1P), residenze private (piani superiori)
<b>15</b> ex Euromobili via Montalbano 245	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (2700mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input type="checkbox"/> 3 piani <input checked="" type="checkbox"/> +3 piani (4/4)	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input checked="" type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: orange;">●</span> social housing
<b>16</b> via Montalbano 255	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (1160mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (2/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input checked="" type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: orange;">●</span> punti vendita, residenze <span style="color: purple;">●</span> silver housing

## CATEGORIE D'USO

- spazi aperti ad uso pubblico
- uso commerciale
- uso espositivo
- formazione e innovazione
- uso residenziale
- uso culturale
- uso direzionale
- uso manifatturiero
- uso scolastico

	stato	tipologia	superficie* <small>[superficie totale disponibile ipotizzata]</small>	numero piani <small>[n. piani abbandonati/ n. piani complessivi]</small>	spazi aperti di pertinenza	spazi frazionabili	qualità architettonica	azioni	condizioni di utilizzabilità	usi compatibili
<b>17</b> via Montalbano 277	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input checked="" type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (1120mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (2/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input checked="" type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: red;">●</span> social housing
<b>18</b> via Montalbano 276-283	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input checked="" type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (1/2) <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (1/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input checked="" type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input checked="" type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: red;">●</span> punti vendita, <span style="color: purple;">●</span> spazi ufficio, <span style="color: blue;">●</span> sedi di scuole private, <span style="color: yellow;">●</span> residenze private
<b>19</b> via Montalbano 369	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (1500mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (2/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input checked="" type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input checked="" type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: green;">●</span> piazza-giardino pubblica
<b>20</b> via Montalbano 415	 <input checked="" type="checkbox"/> abbandonato <input type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input checked="" type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input checked="" type="checkbox"/> > 1000mq (2130mq)	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (3/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input checked="" type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input checked="" type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: pink;">●</span> T spazi laboratorio affittabili, spazi studio, spazi espositivi <span style="color: yellow;">●</span> P FabLab, coworking, sedi di startup, sale prove/sale registrazione
<b>21</b> via Montalbano 431-433-435	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input type="checkbox"/> fondo <input checked="" type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input type="checkbox"/> < 100mq <input checked="" type="checkbox"/> 100mq-300mq (145mq) <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input checked="" type="checkbox"/> 2 piani (1/2) <input type="checkbox"/> 3 piani <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: purple;">●</span> T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata <span style="color: pink;">●</span> P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali
<b>22</b> via Montalbano 462	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input checked="" type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input checked="" type="checkbox"/> < 100mq (60mq) <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (1/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: purple;">●</span> T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata <span style="color: pink;">●</span> P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali
<b>23</b> via Montalbano 465	 <input type="checkbox"/> abbandonato <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente abbandonato	<input checked="" type="checkbox"/> fondo <input type="checkbox"/> intero piano <input type="checkbox"/> intero edificio	<input checked="" type="checkbox"/> < 100mq (55mq) <input type="checkbox"/> 100mq-300mq <input type="checkbox"/> 300mq-1000mq <input type="checkbox"/> > 1000mq	<input type="checkbox"/> 1 piano <input type="checkbox"/> 2 piani <input checked="" type="checkbox"/> 3 piani (1/3) <input type="checkbox"/> +3 piani	<input type="checkbox"/> < 500 mq <input type="checkbox"/> 500 mq-1000 mq <input type="checkbox"/> 1000 mq-3000 mq <input type="checkbox"/> > 3000mq	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no	<input checked="" type="checkbox"/> da mantenere <input type="checkbox"/> da mantenere (per quanto possibile) <input type="checkbox"/> da demolire	<input checked="" type="checkbox"/> immediata o con limitati adeguamenti <input type="checkbox"/> previa ristrutturazione	<span style="color: purple;">●</span> T pop up stores, spazi laboratorio o spazi studio affittabili a giornata <span style="color: pink;">●</span> P punti vendita, laboratori artigiani o studi professionali

# AMBITI



## 1. DA PIAZZA RISORGIMENTO ALL'INCROCIO DEI MACELLI

lunghezza tratto: 643 m

- Tessuto urbano consolidato
- Funzioni miste residenziale-commerciale ai piani terra
- Sezione stradale omogenea
- Riorganizzazione sede stradale di recente realizzazione
- Recente inserimento illuminazione, arredi, sedute
- Filari alberati e alberi singoli a bordo strada
- Parcheggi in linea
- No pista ciclabile

## 2. DALL'INCROCIO DEI MACELLI A PIAZZA DON PUGLISI

lunghezza tratto: 348 m

- Edifici multipiano non utilizzati (ex-mostre)
- Edifici per la grande distribuzione di recente realizzazione
- Accessi e affaccio sul fosso Falchereto
- Poche alberature (singoli alberi)
- Strada e parcheggio di recente realizzazione
- Pista ciclabile interrotta

## 3. DA PIAZZA DON PUGLISI AL FOSSO FALCHERETO

lunghezza tratto: 235 m

- Edifici multipiano non utilizzati (ex-mostre)
- Edifici residenziali a 2-3 piani
- Sezione stradale ampia con parcheggi
- Percorso lungo l'argine del fosso
- Alberature quasi assenti
- Previsione di nuova viabilità di attraversamento
- Disponibilità di spazio aperto all'intersezione
- Pista ciclabile su entrambi i lati della strada

## 4. DAL FOSSO FALCHERETO AL TORRENTE STELLA

lunghezza tratto: 520 m

- Edifici per servizi (CC, ASL, Palasport, scuola)
- Possibili nuovi insediamenti per la grande distribuzione
- Sezione stradale ampia
- Percorso pedonale lungo l'argine del torrente
- Previsione di nuovo parco pubblico
- No alberature a bordo strada
- No arredi per la sosta (panchine, tettoie etc)
- Pista ciclabile su entrambi i lati della strada e intersezione con pista ciclabile lungo il torrente Stella da est

## 5. DAL TORRENTE STELLA A OLMI

lunghezza tratto: 593 m

- Tessuto storico a prevalenza di uso residenziale (max 3 piani)
- Piccoli esercizi commerciali in corrispondenza dell'incrocio
- Percorso pedonale lungo l'argine del torrente
- No alberature a bordo strada
- No arredi per la sosta (panchine, tettoie etc)
- Pista ciclabile e percorso pedonale in sede promiscua
- Disponibilità di spazi aperti non utilizzati ed edifici dismessi

# OBIETTIVI

## 1. FARE SPAZIO

- nuove funzioni aggregative (usi culturali e ricreativi; coworking)
- connessioni pedociclabili con il lungotorrente Fermulla e con Villa La Magia
- istituzione zona 30 e valutare la chiusura al traffico dell'ultimo tratto (da via Mazzini a Piazza Risorgimento) o del tratto di via Roma/via Pistoia da via della Repubblica a via Fiume

## 2. RICUCIRE LA CITTÀ CON I SUOI CORSI D'ACQUA

- potenziamento dell'accessibilità fra strada e fosso e raccordo con percorsi pedociclabili previsti in direzione Villa La Magia
- progetto del lungoargine del Falchereto come nuovo spazio pubblico
- riorganizzazione del nodo ex-Macelli: nuovo parcheggio, percorsi pedonali in sede protetta, recupero degli edifici ex-Martini e abbattimento di alcuni capannoni lungo il corso d'acqua

## 3. UN PUNTO DI SCAMBIO FRA VIA MONTALBANO E IL SUO TERRITORIO

- nuovi percorsi pedonali in sede protetta lungo la strada
- apertura di percorso pedonale lungo l'argine del Falchereto
- piantagione di alberi, aiuole e bordi arbustivi
- riorganizzazione del nodo approfittando delle previsioni di parco pubblico e nuova viabilità all'incrocio fra torrente e strada per favorire lo scambio fra percorso sulla strada e percorso lungo l'argine
- progetto delle superfici e deimpermeabilizzazione ove possibile

## 4. FARE CITTÀ

- nuovi percorsi pedonali in sede protetta
- piantagione di alberi, aiuole e bordi arbustivi
- progetto delle superfici e deimpermeabilizzazione ove possibile
- riorganizzazione della sosta
- demolizione dello scheletro edilizio abbandonato
- recupero del complesso della Casa della Salute ASL
- progetto di parco lungo il torrente Stella

## 5. RIORGANIZZARE IL NODO DI OLMI

- nuovi percorsi pedonali in sede protetta
- piantagione di alberi, aiuole e bordi arbustivi
- riorganizzazione della sosta delle auto
- piccole piazze, aree di sosta pedonale, parklet, fermate TPL attrezzate, punti ricarica bici elettriche/bike sharing
- recupero del fabbricato abbandonato

# STRATEGIA PROGETTUALE



## USI

- edifici abbandonati da rifunionalizzare o demolire
- nuovi usi residenziali (PO 2020)
- nuovi servizi (PO 2020): uso commerciale/uso scolastico
- servizi pubblici esistenti

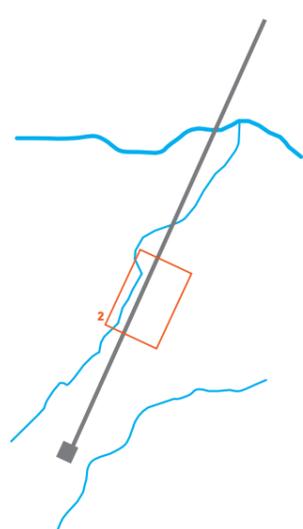
## SPAZI APERTI

- parchi e giardini esistenti
- nuovi parchi e giardini (PO 2020)
- nuovi spazi aperti pubblici (giardini/piazze)

## MOBILITÀ

- sistema della circolazione carrabile
- nuove strade previste dagli strumenti di piano
- piste ciclabili esistenti
- nuove piste ciclabili (PO 2020)
- piste ciclabili di progetto
- ponte ciclopedonale di progetto
- parcheggi esistenti
- nuovi parcheggi (PO 2020)
- zona 30

# AMBITO 2 - dall'incrocio dei Macelli a Piazza Don Puglisi



**LUNGHEZZA TRATTO**  
348 m

**ABBANDONI**

- rifunzionalizzazione
- parziale demolizione

**LARGHEZZA MEDIA E SENSO DI MARCIA DELLA CARREGGIATA**  
 stato di fatto: 11 m | stato di progetto: 6,50 m (doppio senso)

**CONNESSIONI CICLABILI**  
 stato di fatto: 75 m | stato di progetto: 1240 m

**NUOVE SUPERFICI PERMEABILI E SEMIPERMEABILI**  
 stato di progetto: 5.385 mq



- uso residenziale
- uso commerciale
- uso residenziale-commerciale
- abbandoni
- parchi e giardini esistenti
- parchi e giardini previsti (PO)
- pista ciclabile esistente
- pista ciclabile prevista (PO)

STATO DI FATTO



- uso residenziale
- uso commerciale
- uso residenziale-commerciale
- abbandoni
- parchi e giardini esistenti
- parchi e giardini previsti (PO)
- parchi e giardini di progetto
- ripavimentazione
- pista ciclabile esistente
- pista ciclabile prevista (PO)
- pista/percorso ciclabile di progetto
- percorsi pedonali di progetto

STATO DI PROGETTO

- **USI CULTURALI**  
connessi alle sedi universitarie distaccate Unifi (es. laboratori) / produzione culturale (teatro/cinema) / biblioteca o spazi studio
- **USI COMMERCIALI**  
legati alla produzione vivaistica / legati alla produzione artigianale di mobili (con incentivazione delle attività gestite da giovani) / pop-up stores
- **USI RESIDENZIALI**  
con incentivazione di nuove forme dell'abitare (social housing/silver housing)
- **USO UFFICIO**
- **USO MISTO RESIDENZIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE**



USI

- STRADE CARRABILI**
  - esistenti
  - nuove (previste dagli strumenti di piano)
- SENSE DI MARCIA**
  - cambio di senso di marcia
  - inserimento di uno stop
- PARCHEGGI**
  - esistenti
  - nuovi (previsti dagli strumenti di piano)
- PISTA CICLABILE**
  - esistente
  - di progetto (previsti dagli strumenti di piano)
  - di progetto

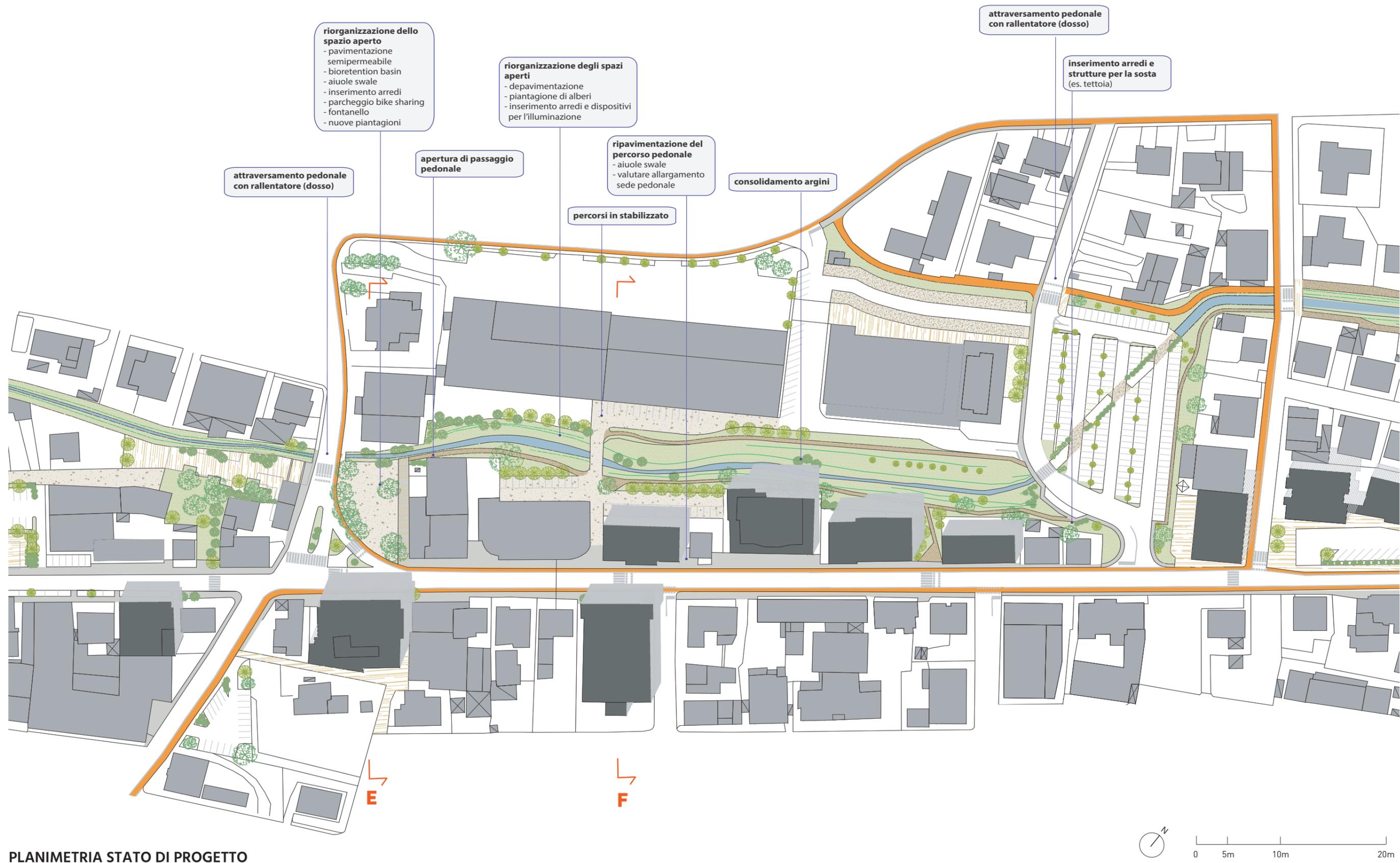


MOBILITÀ

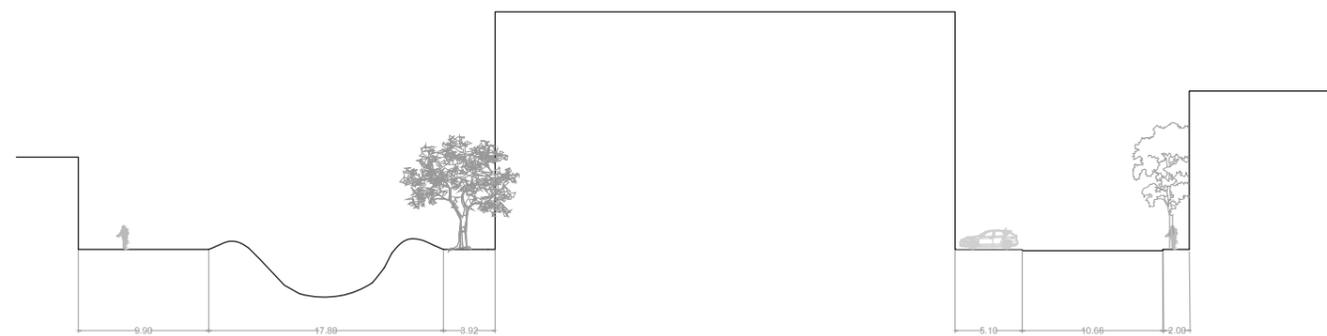
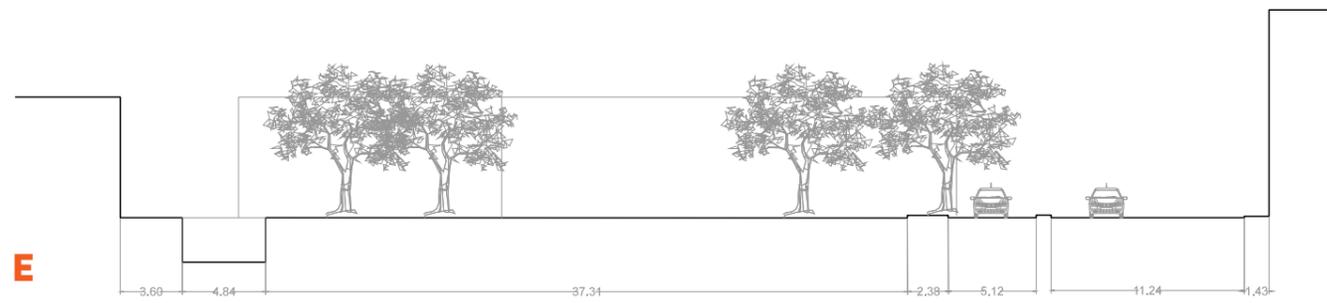
- PARCHI PUBBLICI**
  - esistenti
  - di progetto (previsti dagli strumenti di piano)
  - di progetto
- PIAZZE**
  - esistenti
  - di progetto



SPAZI APERTI



PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO

STATO DI PROGETTO

