


Legenda

Altezze edifici (m) [fonte: CTR10K 2016]	Marciapiede	Servitù a uso pubblico
Piste ciclabili esistenti	Rotatoria	Superficie fondiaria
Piste ciclabili di progetto	Fermata bus	Marciapiede
Corridoio infrastrutturale	Allineamento	Parcheggio
Accesso	Visuale da preservare	Percorso ciclo-pedonale
Accesso da qualificare	Nei pressi di emergenza architettonica	Viabilità
Collegamento	Nucleo storico	Forestazione
Fascia verde di mitigazione e filtro esistente	Sezione territoriale	Verde da mantenere
Fascia verde di mitigazione e filtro di progetto	Area archeologica	Verde a cessione
Fronte principale	Attrezzatura scolastica	Verde privato
	Spazio pubblico	

	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	
	VIA ARETINO	Scheda AC 04

QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	Area situata in seconda schiera con accesso da via Aretino. L'area è inserita in un tessuto frammentario e disomogeneo prevalentemente residenziale con la compresenza di attività produttive.
Superficie territoriale	mq. 7.800
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Superficie Edificata (art.10 DPGR n.R/ 39/18) SE= 3.600 mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente da base CTR e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale	UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Aree urbane da rigenerare (art.24) MORFOTIPO: TR6 - Tipologie miste
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano)
Altri vincoli	assenti
Disciplina paesaggistica (1)	<p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.6</p> <ul style="list-style-type: none"> ricucitura con i tessuti residenziali adiacenti, attraverso la definizione dello spazio pubblico come elemento caratterizzante del paesaggio urbano; favorire la ripermeabilizzazione della superficie asfaltata; <p>Disciplina dei beni paesaggistici DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano):</p> <ul style="list-style-type: none"> i nuovi edifici siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> Piccola area a verde arborato adiacente al comparto. <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per l'area in oggetto, si evidenzia la ormai completa saldatura che ha determinato la perdita dei valori paesaggistici originari relativi alla scheda di vincolo art. 136 Dlgs 42/04, (zona panoramica Calenzano), quali ad esempio l'esistenza di varchi e visuali panoramiche verso le emergenze architettoniche. Continuità con tessuto produttivo al margine sud, che necessita di essere schermato.
Intervisibilità	La disposizione dell'area è tale che non si rilevano possibili compromissioni di visuali da e verso le emergenze valoriali definite dai vincoli paesaggistici individuati. Tuttavia, la presenza della componente vegetazionale sull'area costituisce un dato di partenza sul quale impostare il progetto del verde per la trasformazione dell'area.

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	L'intervento si pone l'obiettivo di eliminare la commistione di funzioni produttive inserite in un tessuto prevalentemente residenziale, separando la parte residenziale da quella produttiva con la realizzazione di interventi di forestazione urbana che fungano da filtro verde tra le due tipologie di attività. L'intervento è finalizzato alla creazione di una rete capillare di parcheggi pubblici con la realizzazione un parcheggio pubblico da mettere a sistema con quelli già esistenti nella zona.
Modalità di attuazione	Piano attuativo (art. 107 LR 65/2014) La convenzione dovrà disciplinare modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche.
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia, mediante demolizione del fabbricato esistente
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE = 3.500mq (Sf 5.800mq) H max = 10,00 m

Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Cessione e realizzazione: Verde pubblico mq 700 circa Spazio pubblico urbano mq 1.300 circa da adibire a parcheggio e piazza
Condizioni alla trasformazione	<p>Aspetti ambientali Classe acustica IV-V: collocare la residenza nella porzione settentrionale dell'area</p> <p>Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3b – elevata (FA>1,7) Pericolosità Idraulica P1</p> <p>Per gli aspetti legati alla Pericolosità Sismica si prescrive di effettuare studi di risposta sismica locale per dimensionare gli interventi sulle strutture di fondazione e portanti anche al fine di verificare l'insorgenza di fenomeni legati alla liquefazione ed al cedimento differenziale: in tal caso devono essere previste, a livello progettuale, adeguati interventi sulle strutture di fondazione atti ad eliminare tali criticità. Si consiglia inoltre di prendere in considerazione la realizzazione di smorzatori sismici, a livello strutturale dei manufatti. Per il resto si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione	<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di interventi di piantumazione e di opere a schermo della zona produttiva a margine dell'area di intervento e funzionali alla riduzione dell'impatto acustico. • L'intervento è subordinato alla valutazione dell'impatto acustico. • progettazione dello spazio pubblico come elemento di paesaggio urbano • E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio" • il progetto del verde dovrà essere parte integrante del progetto di trasformazione • l'altezza massima prevista di 10,00 m, conforme a quella dell'edificio residenziale a nord del comparto, è funzionale all'allontanamento dell'edificazione dal margine sud, e dovrà essere comunque verificata attraverso la redazione di un'adeguata analisi paesaggistica da assumere come dato conoscitivo preventivo allo sviluppo del progetto architettonico, particolarmente per quanto riguarda le relazioni altimetriche con i fabbricati circostanti e la progettazione degli spazi aperti • Sono prescrittive ai fini della progettazione degli interventi le disposizioni contenute nel Piano di Classificazione Acustica – Allegato 2 • La progettazione del comparto dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 51 comma 4, che richiamano le prescrizioni paesaggistiche di cui all'articolo 21 bis delle NTA.

Note:

(1) Nella sezione "Disciplina Paesaggistica" è riportata una selezione delle prescrizioni d'uso maggiormente rilevanti per l'area di trasformazione; tale indicazione non esclude, per tutti i vincoli paesaggistici presenti sull'area, la necessità di verifica di tutte le prescrizioni indicate nelle relative schede di vincolo allegate al P.I.T., e riportate nell'Allegato "A" – Disposizioni conformative dei beni paesaggistici – dell'elaborato "Conformità con P.I.T./P.P.R." del Piano Operativo.