


Legenda

Altezze edifici (m) [fonte: CTR10K 2016]	Marciapiedi	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 TRASFORMAZIONE URBANA	
	VIA GIUSTI	Scheda AT 03

QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area edificata con edifici produttivi aventi accesso da via Giusti è circondata dal Parco delle Carpognane.
Superficie territoriale	mq. 4.400
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Superficie Edificata (art.10 DPGR n.R/ 39/18) SE= 2.300 mq circa 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	
Disciplina paesaggistica (1)	<p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.6 Sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la 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"> • gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, non siano tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo • i nuovi edifici siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; <p>sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p>
Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'area si trova al margine nord del Parco delle Carpognane <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vicino a viabilità principale e al cavalcavia dell'Autostrada, in tessuto urbano a carattere misto residenziale/produttivo
Intervisibilità	<p>L'area è posta al margine del costituendo Parco delle Carpognane, adiacente a strada di scorrimento che la collega a zona prevalentemente produttiva a nord e a zona di completamento con funzione residenziale ad ovest; data la sua posizione, non si rilevano possibili compromissioni di visuali da e verso le emergenze valoriali definite dai vincoli paesaggistici individuati, fatto salvo il mantenimento della permeabilità visiva dal comparto verso il Parco.</p> <p>Lo studio della componente vegetazionale sull'area costituisce un dato di partenza per il progetto di trasformazione dell'area, in continuità con i vicini comparti AC05 e AC06.</p>

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	L'intervento di sostituzione edilizia è funzionale a eliminare funzioni produttive dal parco attraverso un intervento edilizio che abbia una alta qualità architettonica con una progettazione attenta all'inserimento nel contesto e realizzarne di filtro verde lungo via Giusti.
Modalità di attuazione	PA – Piano attuativo (articolo 107 della LR n.65/14) La convenzione dovrà disciplinare modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche.
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia, mediante demolizione dei fabbricati esistenti
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE = 2.000 mq (sf 2.800 mq) Indice di copertura = 35% H max = 7,50

Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Cessione: area a sud per incrementare il parco urbano delle Carpugnane (1350 mq)
Condizioni alla trasformazione	<p>Aspetti ambientali Sul margine meridionale (a sud dell'area a destinazione verde) è presente un sito da bonificare</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.</p> <p>Per gli altri aspetti legati alle pericolosità medie e basse, si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio in linea con più fronti principali (o schiera) • accesso da viabilità privata • 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" • redazione di un'adeguata analisi paesaggistica da assumere come dato conoscitivo preventivo allo sviluppo del progetto architettonico, nel quale la componente vegetazionale dovrà costituire elemento di continuità con i vicini comparti AC05 e AC06

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.