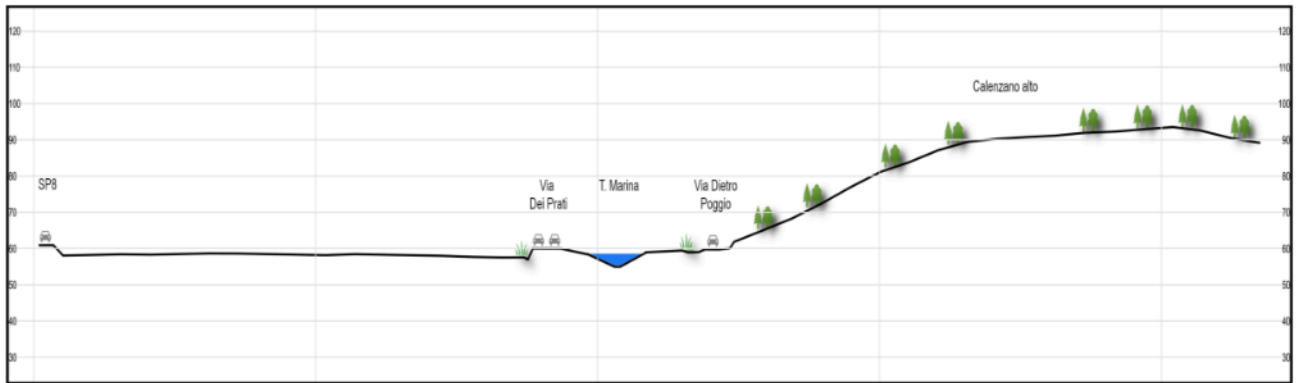


AT08_nord



AT08_sud



Sezione territoriale

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 DEI PRATI – VIA DEL MOLINO	Scheda AT 08

QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	Trattasi di un comparto disgiunto costituito da un'area ineditata ricompresa tra via di Fibbiana e via dei Prati e da un'area verde lungo il torrente Marina
Superficie territoriale	24.960mq + 12.100mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	assente
Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale	UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Aree urbane consolidate (art.21) MORFOTIPO: TR2 - Isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto Corridoi ecologici nel territorio urbano (art. 20)
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	DLGS 42-04 art 142 lett. c) DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano)
Altri vincoli	Fasce di rispetto degli elettrodotti, Fascia di rispetto dei pozzi, Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (L.R. 79/2012), Fascia rispetto stradale
Disciplina paesaggistica (1)	<p>PIT: Ambito di Paesaggio n. 6 – Firenze-Prato-Pistoia L'area si trova all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare della Marina, nella Carta della Rete Ecologica del PIT/PPR. Sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il mantenimento delle relazioni visuali e territoriali verso la Marina e il nucleo di Calenzano alto, mediante permeabilità visiva nel margine est del lotto; • la creazione di una barriera verde con funzione antirumore verso la strada provinciale, nel margine ovest del lotto; • la coerenza delle nuove costruzioni con i tipi edilizi del contesto paesaggistico; • la ricostruzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano. <p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.2 E' prescritta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ridefinizione della struttura "ordinatrice" dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità. <p>Disciplina dei beni paesaggistici DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano):</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; • 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. <p>DLGS 42-04 art 142 lett. c):</p> <ul style="list-style-type: none"> • non sia compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • presenza di relazioni visuali e territoriali verso la Marina e il nucleo di Calenzano alto <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • presenza di viabilità in rilevato ad alto scorrimento • presenza di elettrodotto di prossima dismissione
Intervisibilità	L'area si colloca ai piedi della collina di Calenzano, in una fascia che, seppur esclusa nel POC dagli Ambiti di pertinenza del Centro Storico di cui all'art. 39 N.T.A., ne costituisce un intorno significativo i cui valori paesaggistici sono connessi alla collina stessa, ribaditi dalla presenza del vincolo paesaggistico DM 68/1967 (Zona Panoramica); tuttavia, si deve rilevare come allo stato attuale l'area si presenti incolta, in posizione di margine rispetto all'edificato e interna al tessuto urbanizzato, parzialmente attraversata da elettrodotto di prossima dismissione, con tutte le caratteristiche di area di margine urbano, pertanto suscettibile di valorizzazione attraverso una razionale urbanizzazione.

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	L'intervento contribuisce alla costruzione della città pubblica ponendo in continuità il parco di Travalle, il centro urbano e il torrente Marina attraverso un intervento che prevede: - atterraggio di crediti provenienti dalla demolizione di volumi incoerenti - cessione di aree verdi tra il torrente Marina e via del Molino in posizione di cerniera per una futura saldatura con il polmone verde di via della gora in prossimità del segno urbano che

	connette con via Puccini e saldatura dell'area con il verde pubblico a nome di Gesù
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	Nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE = 3.000mq provenienti da crediti edilizi (Sf 18.680mq) Indice di copertura = 35% H max = 7,50
Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Cessione: spazio pubblico urbano mq 9.000 circa da destinare a Verde pubblico funzionale alla creazione del Parco della Marina Cessione e realizzazione: Pista ciclabile lungo SP8 da concordare in sede di convenzione parcheggio pubblico (440 mq) e relativa viabilità di accesso, da individuare all'interno dello spazio pubblico urbano di seguito descritto spazio pubblico urbano (4.725 mq)
Condizioni alla trasformazione	<p>Aspetti ambientali L'area ricade in zona di rispetto pozzi e per questo devono essere rispettate le prescrizioni del D.lgs 152/20060 art.94 e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia in fase di realizzazione degli interventi che in fase di esercizio sono adottati tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; • è vietata l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; • è vietata la realizzazione di pozzi perdenti. <p>Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3a - S3b – elevata 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 gli altri aspetti legati alle pericolosità medie e basse, si applicano i criteri di fattibilità geologica tecnici contenuti nelle NTA.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione	<p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • permeabilità visiva • Gli edifici dovranno essere orientati secondo la maglia dell'intorno territoriale • deve essere preservato il cono visivo sul nucleo abitato di Calenzano Alto • non deve essere occlusa la visuale da SP8 al nucleo abitato di Calenzano Alto • 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" • edificazione dovrà essere concentrata in prossimità e come completamento del tessuto esistente in modo da mantenere una congrua fascia di verde verso il torrente Marina e nella parte nord del comparto; la valutazione della distribuzione delle superfici edificabili dovrà essere condotta, oltre che sulla base degli aspetti paesaggistici, anche in funzione del futuro interrimento dell'elettrodotto; • è necessaria un'approfondita analisi paesaggistica in fase di progetto, a partire dallo studio delle sezioni territoriali e da valutazioni sulla permanenza delle visuali verso il nucleo di Calenzano Alto. • È istituita una fascia verde di rispetto libera da costruzioni di almeno 25 m di profondità lungo la SP8 e lungo la via dei Prati e di almeno 40 m nella parte nord del comparto • la progettazione dovrà in ogni caso articolare l'assetto dello schema insediativo in modo da prevedere ampia dotazione di aree verdi, e garantendo l'equilibrio tra superficie fondiaria, spazio pubblico e aree verdi esistenti e di progetto

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 allegato 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.