





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 DEGLI OLMI – VIA DEL MOLINO	Scheda AT 09

QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIO URBANIZZATO	
Descrizione dell'area	Trattasi di un comparto disgiunto costituito da un'area in cui è presente un edificio che seppur realizzato prima degli anni '50 ha perso il suo valore per lo stato di degrado nel quale ricade e per il contesto in cui è collocato e da un'area ineditata lungo il torrente Marina
Superficie territoriale	5.100mq+2200mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Superficie Edificata (art.10 DPGR n.R/ 39/18) SE= 620 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 produttive (art 22) MORFOTIPO: TPS2 – Piattaforme produttive, commerciali, direzionali 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, Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (L.R. 79/2012)
Disciplina paesaggistica (1)	<p>Area ineditata lungo il torrente Marina:</p> <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; • favorire la continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico; • la ricostruzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano. <p>PSI: morfotipi rurali: Ecosistemi palustri e fluviali - contesti fluviali (art. 10)</p> <ul style="list-style-type: none"> • favorire interventi connessi alla riduzione del rischio idraulico e alla fruizione collettiva <p>Disciplina dei beni paesaggistici DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia; <p>DLGS 42-04 art 142 lett. c):</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia promossa l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; • 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"> • L'area ineditata lungo il torrente Marina fa parte di un sistema di verde fluviale da valorizzare anche con forme di accessibilità <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'edificio presente sul lotto in via degli Olmi, di matrice rurale, si presenta in stato di avanzato degrado, difficilmente recuperabile per la sua posizione all'interno del tessuto produttivo; non sono presenti valori di natura architettonica o archeologica da preservare; in particolare non si rileva l'esistenza di muri a filaretto di alberese.
Intervisibilità	L'area coperta dal vincolo risulta essere solamente quella a nord del comparto disgiunto, in prossimità del torrente Marina, dove si attuano solamente previsioni di Verde pubblico in continuità con il Parco di Travalle e il centro urbano, funzionali alla creazione del Parco della Marina; non si prevedono pertanto possibili compromissioni delle visuali tutelate dal vincolo.

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 e persegue la finalità di eliminare il degrado di un'area produttiva occupata da un'edificio fatiscente.

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	Industriale-artigianale, Direzionale e di servizio
Interventi ammessi	Demolizione e nuova costruzione
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE = 1000 mq (Sf 2.200mq) Indice di copertura = 50% H max = 10m
Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Cessione: spazio verde pubblico urbano mq 5.000 circa da destinare a Verde pubblico funzionale alla creazione del Parco della Marina Cessione e realizzazione: marciapiedi nell'area di via degli Olmi
Condizioni alla trasformazione	Aspetti ambientali Trasformabile senza particolari condizioni se non quelle di carattere generale contenute nelle NTA
	Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3a - S3b – elevata Pericolosità Idraulica P1 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 geologico tecnici contenuti nelle NTA.
Direttive e prescrizioni per la progettazione	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"

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.