

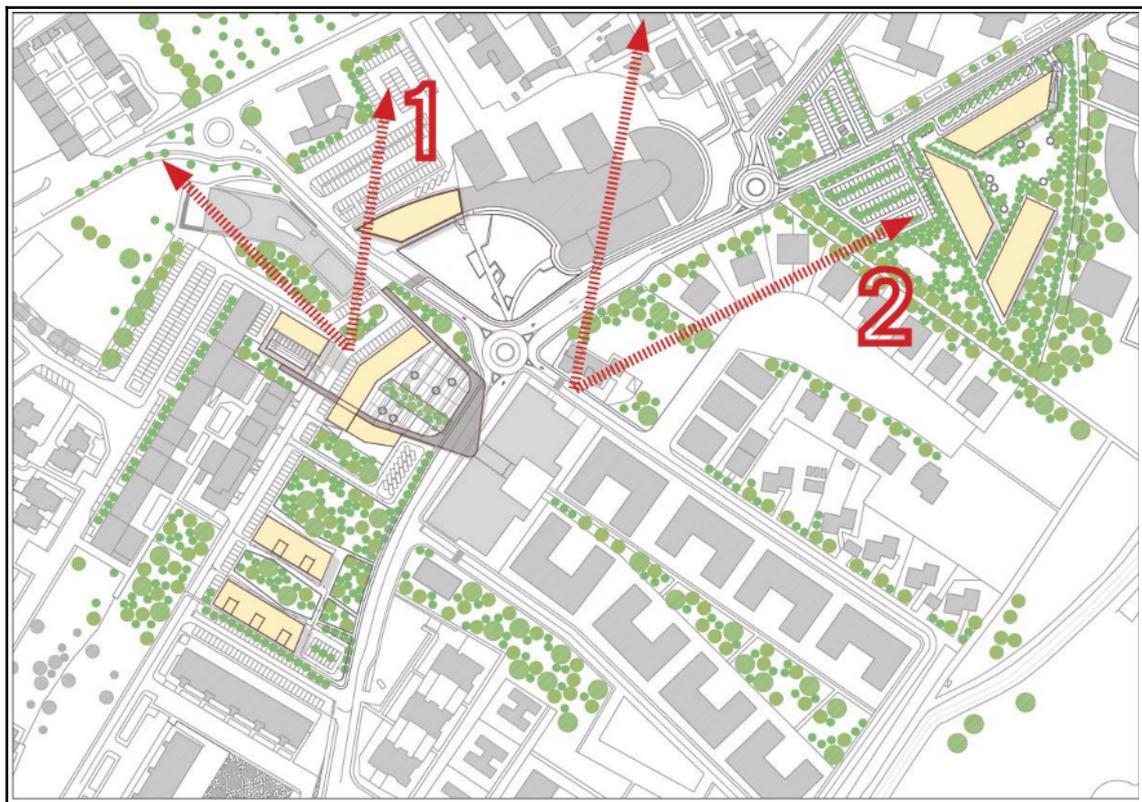
Schema relazioni con il contesto



Prefigurazione progettuale indicativa



Indicazione dei corridoi verdi



Indicazione dei coni visuali

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	
	NUOVO CENTRO URBANO
Scheda RIG 01	
QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	<p>Il comparto ERP posto tra via del Pino e via Pertini risulta di estremo contrasto con la cogente riqualificazione generale dell'area di cui si trova, suo malgrado, nel centro. L'area infatti è stata oggetto di un forte rinnovamento iniziato con il recupero dell'area industriale (ex Pasquali) in sede universitaria (DIDA – Design) e residenziale, a cui ha fatto seguito la nuova struttura della biblioteca (Civica), lo studentariato e la recentissima nuova chiesa del capoluogo con i relativi servizi annessi.</p> <p>I due edifici residenziali inoltre, per la loro estensione e per la forma a parallelepipedo massivo, non permettono una permeabilità del lotto tra l'università e la nuova chiesa e tra gli spazi commerciali retrostanti già esistenti.</p> <p>Sotto il profilo edilizio, gli edifici residenziali ERP inoltre non permettono al momento la creazione di alcuno spazio pubblico di relazione, (piazze, giardini, spazi all'aperto collettivi) che possano divenire proiezione naturale e nuovo centro delle funzioni sopra descritte, e completare e rafforzare la centralità urbana.</p> <p>Una porzione dell'area ha partecipato al bando di finanziamento PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare)</p>
Superficie territoriale	Mq 55.000
Consistenza patrimonio edilizio esistente	<p>Comparto residenziale nato negli anni '70 come insediamento di edilizia residenziale pubblica (ERP) e piano di edilizia economica e popolare (PEEP), è costituito da due edifici in linea dai connotati ordinari e non più in grado di assicurare standard abitativi adeguati rispetto al livello qualitativo corrente sia da un punto di vista energetico che di confort.</p> <p>n.36 alloggi per edificio (totale n.72 alloggi) Volume complessivo 20.043 mc</p>
Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale	<p>UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Aree urbane da rigenerare (art. 24) Aree urbane consolidate (art. 21) MORFOTIPO: TR4 - Tessuto ad isolati aperti o blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata)</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano) presenze archeologiche
Altri vincoli	Fasce di rispetto degli elettrodotti fascia di rispetto dei pozzi
Disciplina paesaggistica (1)	<p>PIT: Ambito di Paesaggio n. 6 – Firenze-Prato-Pistoia</p> <ul style="list-style-type: none"> • coerenza delle nuove espansioni con i tipi edilizi, i materiali e i colori; • evitare volumi fuori scala rispetto alla maglia territoriale. <p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.3</p> <ul style="list-style-type: none"> • definizione di un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale; • rilettura e riprogettazione di allineamenti, tracciati, relazioni con la strada; • dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio perturbano; • recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica; • dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere; • mantenimento dei varchi visuali verso il centro storico e l'ambito di pertinenza di Calenzano Alto; • mantenimento degli affacci verso il corridoio ecologico in territorio urbano; • conferimento di identità all'edificato e agli spazi pertinenziali con affaccio sulle strade e gli spazi pubblici. <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;

Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al centro di un sistema urbano costituito dalla nuova Biblioteca con annesso centro civico, la piazza con funzioni di mercato, la sede dell'Università, i percorsi ciclabili. • Sono riferimenti paesaggistici di pregio le emergenze valoriali di Calenzano Alto e del Castello, il Campanile del complesso di San Donato, il Parco delle Carpugnane. <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • allo stato attuale presenza di tessuto residenziale che necessita di rinnovamento • presenza di asse stradale ad elevata percorrenza
Intervisibilità	<p>L'area, al cui sviluppo è affidata la costituzione del nuovo Centro Urbano, ha importanza strategica in quanto si trova in posizione baricentrica rispetto alla città e agli elementi valoriali del nucleo di Calenzano Alto, del colle di San Donato e del vicino Parco dell' Carpugnane. Lo sviluppo del progetto dovrà quindi essere supportato da una approfondita analisi dei valori paesaggistici presenti nel contesto di trasformazione, che dimostri attraverso idonea documentazione (sezioni ambientali, fotoinserimenti) la coerenza dell'articolazione tra costruito e spazi aperti e con l'intorno paesaggistico; la progettazione del comparto dovrà inoltre rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 51 comma 4, che richiamano le prescrizioni paesaggistiche di cui all'articolo 21 bis delle NTA.</p>

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e potenziamento della funzione residenziale pubblica, passando dagli attuali n.72 alloggi a minimo n.90 alloggi, almeno 63 dei quali sono realizzati utilizzando le risorse del citato finanziamento PINQuA - riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano; - potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpugnane e con Calenzano alto; - raggiungimento di una equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia pubblica e privata; - recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla maglia viaria e al verde urbano; - ampliamento della biblioteca - compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari
Modalità di attuazione	<p>L'intervento oggetto di finanziamento PINQuA (<i>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare</i>) è individuato con la sigla Stralcio 1 e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la demolizione dell' edificio ERP attualmente esistente su via Pertini; - la sostituzione con nuovi fabbricati da realizzare preferibilmente nell'area a nord del comparto RIG_01; - il dimensionamento preliminare prevede circa 8.000 mq di S.E., per la realizzazione di almeno 63 alloggi come da citato finanziamento PINQuA (dato da definire nel progetto definitivo); - attuazione mediante progetto esecutivo di opere pubbliche ai sensi art. 4 NTA, da realizzarsi attraverso U.M.I. <p>Fermo restando quanto previsto allo Stralcio 1, la capacità edificatoria residua potrà essere realizzata a seguito di approvazione di un "Masterplan" che definirà il dimensionamento assegnato alle singole U.M.I. sulla base di una valutazione della sostenibilità paesaggistica degli interventi; pertanto, in fasi successive, mediante approvazione di progetti di opera pubblica per gli interventi pubblici e attraverso PUC per le UMI con interventi privati, è possibile realizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la demolizione del fabbricato ERP attualmente esistente su via Pertini; - la riorganizzazione funzionale delle aree di demolizione degli edifici ERP attualmente esistenti, oltre alle altre aree del comparto su cui realizzare le funzioni diverse dal residenziale e la riorganizzazione della città pubblica, il potenziamento delle attrezzature pubbliche esistenti (ampliamento biblioteca).
Funzioni ammesse	Residenziale (pubblica e privata), commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio tra cui attrezzature pubbliche
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>SE: 13.180 mq (compreso esistente): Residenza, di cui almeno 90 alloggi di ERP (dei quali la misura minima di 63 alloggi è oggetto del citato finanziamento PINQuA) e 1.000 mq di ERS; 2.600 mq: esercizi di vicinato, Direzionale e di servizio, Turistico-ricettivo; Attrezzature pubbliche.</p> <p>Rapporto di copertura: - H max: - I dati relativi ad altezza massima e rapporto di copertura non sono stabiliti in fase di pianificazione urbanistica, ma sono relegati alla fase di proposta progettuale, che dovrà essere preceduta da una approfondita analisi dei valori paesaggistici presenti nel contesto di</p>

	<p>trasformazione; la progettazione del comparto dovrà inoltre rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 51 comma 4, che richiamano le prescrizioni paesaggistiche di cui all'articolo 21 bis delle NTA.</p> <p>Ad esclusione di quanto previsto per lo Stralcio 1, la SE indicata è da intendersi massima, la quantità ammissibile di SE è da definire negli specifici procedimenti autorizzativi connessi con le modalità di attuazione.</p>
<p>Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento</p>	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.500 mq parcheggio pubblico - 3.500 mq di verde pubblico - individuazione di soluzioni infrastrutturali che permettano la creazione di una piazza che colleghi la biblioteca e il suo ampliamento con la sede universitaria - spazio pubblico con caratteristiche di piazza <p>Le opere sopra citate qualora non ricadano in aree pubbliche sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Aspetti ambientali</p> <p>Una porzione dell'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>Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore Vicinanze siti di bonifica. Classe acustica IV</p> <hr/> <p>Aspetti geologici-idraulici-sismici</p> <p>Pericolosità Geologica G2 Pericolosità Sismica S3a - S3b – elevata Pericolosità Idraulica P2 – Magnitudo: moderata parte nord – P1 parte Sud</p> <p>L'area oggetto di intervento nella parte più a nord è interessata da piccoli allagamenti dovuti alla corda molle esistente nell'argine in prossimità del collegamento tra via del Lago e la cassa di espansione delle Carpugnane. Per l'eliminazione di questi fenomeni sarà sufficiente la chiusura del guardo esistente, riportando in quota l'argine raccordandosi con quello di monte e quello di valle. Detto intervento ricade all'interno di quanto già previsto nel progetto del Parco delle Carpugnane che ad oggi è in fase di progettazione esecutiva ed oggetto di V.I.A.. All'interno del progetto è prevista anche l'ottimizzazione dell'omonima cassa di espansione e pertanto non si avranno aggravamenti in termini di esondazione nelle parti a valle.</p> <p>Si evidenzia comunque che le aree comprese nello Stralcio 1 non sono interessate dai fenomeni sopra descritti, risultando quindi suscettibili di piena attuazione anche senza la previa esecuzione degli interventi idraulici sopra menzionati. Per quanto riguarda il restante si rimanda invece agli interventi sopra descritti.</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 previsti, 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>
<p>Direttive e prescrizioni per la progettazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La progettazione oltre a soddisfare una elevata qualità architettonica degli edifici dovrà essere volta a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti tenuto conto del necessario rapporto visuale con il parco urbano delle Carpugnane e Calenzano Alto, anche attraverso una rete di percorsi che ne generino una connessione fisica e funzionale • Gli edifici dovranno avere un alto efficientamento energetico attraverso l'uso integrato di fonti rinnovabili. • Ridisegno della maglia viaria in prossimità della sede universitaria o con soluzioni alternative al fine di creare uno spazio urbano pubblico che saldi l'Università con la piazza verde di Civica e si configuri come connettivo degli spazi pubblici contermini da vivere senza l'interferenza delle auto. • 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" • approfondita analisi dei valori paesaggistici presenti nel contesto di trasformazione, che dimostri attraverso idonea documentazione (sezioni ambientali, fotoinserti) la coerenza dell'articolazione tra costruito e spazi aperti e con l'intorno paesaggistico;

	<ul style="list-style-type: none">• 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.