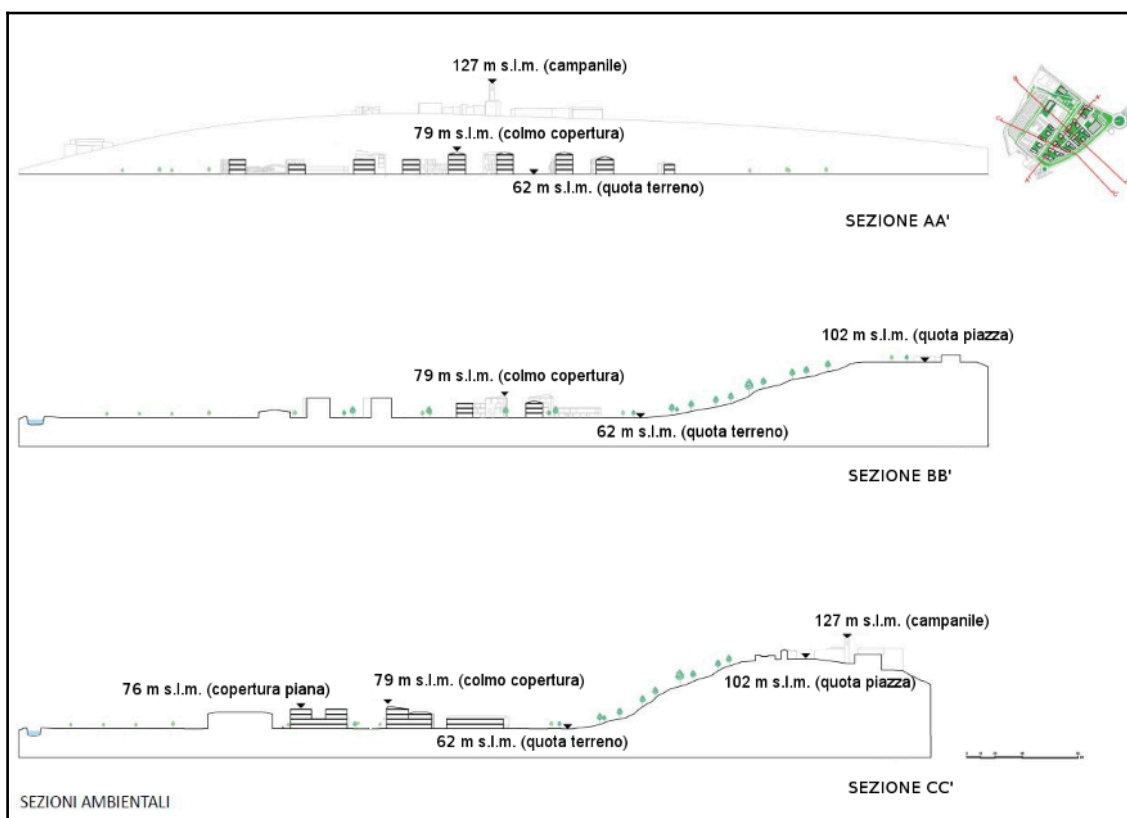


Assetto insediativo indicativo con schema assi visivi e verde




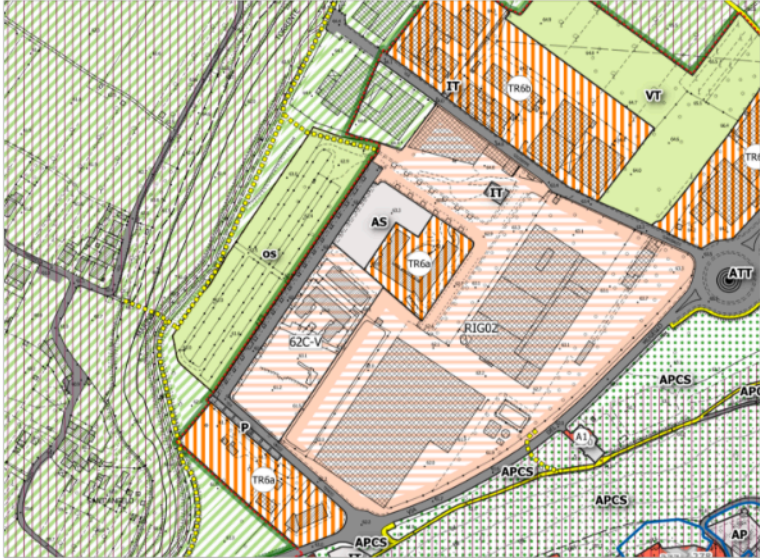
Sezioni ambientali con prefigurazione indicativa

QUADRO CONOSCITIVO

| | |
|---|---|
| <p>Descrizione dell'area</p> | <p>L'area di Dietro Poggio è sita in posizione marginale rispetto al centro abitato, in area compresa tra il torrente Marina (ad ovest) e la Strada Provinciale n. 8 Barberinese (ad est), che fiancheggia la collina di Calenzano Alto e più a nord la Collina di San Donato. Inizialmente area a vocazione agricola, nel secondo dopoguerra vi si sono insediati piccoli complessi produttivi, e negli anni '60 un'azienda tessile (l'attuale Imex Lane) costituisce il complesso edilizio più consistente. L'Amministrazione Comunale ha da anni intrapreso un percorso di pianificazione e partecipazione sull'obiettivo di trasformazione dell'area, anche attraverso percorsi di studio urbanistico confluiti in Linee Guida; il dimensionamento inoltre deriva dal precedente RU, nel quale l'area era inquadrata come intervento da attuare parte nell'ambito di Piano di Recupero (4PDR) e parte come intervento di Rigenerazione Urbana.</p> |
| <p>Superficie territoriale</p> | <p>73.000 mq</p> |
| <p>Consistenza patrimonio edilizio esistente</p> | <p>presente</p> |
| <p>Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale</p> | <p>UTOE n. 1 Calenzano e Settimello Aree urbane da rigenerare (art. 24) MORFOTIPO: TR6 – tipologie miste</p> |
| <p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p> | <p>DM 13/02/1967 G.U. 68/1967 (zona panoramica Calenzano) DLGS 42-04 art 142 lett. c)</p> |
| <p>Altri vincoli</p> | <p>Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, fascia di tutela dei pozzi</p> |
| <p>Disciplina paesaggistica (1)</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; • la ricostruzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano. <p>PSI: Obiettivi specifici morfotipo ecosistemico: corridoi ecologici da riqualificare</p> <ul style="list-style-type: none"> • mitigazione dell'effetto barriera operato dall'asse infrastrutturale della strada provinciale sugli elementi della rete ecologica; • ricostruzione delle direttrici di connettività ecologica. <p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.6</p> <ul style="list-style-type: none"> • sostituzione edilizia degli edifici prossimi al parco di Travalle e la definizione di un nuovo margine urbano verso il parco; • connessione con la trama dei percorsi di fruizione del Parco di Travalle. • mantenimento dei varchi visuali verso il Parco di Travalle e verso il centro storico e l'ambito di pertinenza di Calenzano Alto. <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; • siano mantenuti e valorizzati i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; • siano riqualificati e recuperati i paesaggi fluviali degradati e siano promosse forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali. <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; |

| | |
|---------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • sia mantenuta la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale • non siano occlusi i varchi e le visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua. |
| Valori / criticità | <p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il comparto ha ruolo di nodo strategico, per la sua collocazione alle pendici della collina di Calenzano Alto con il nucleo storico del Castello, a cerniera tra l'espansione ottocentesca della città, la collina di San Donato con la Pieve, il Parco agricolo di Travalle e il Parco del Torrente Marina, che insieme ai fondali dei Monti della Calvana e del Monte Morello rappresentano elementi di rilevante valore paesaggistico, riconosciuti dalla Scheda di Vincolo relativa al D.M. 13/02/1967 - G.U. 68-1967, di cui la progettazione deve debitamente tenere conto, tutelare e valorizzare. • collegamento con rete ciclopedonale verso il Parco di Travalle • presenza di doppio filare di pini da valorizzare come spazio pubblico • recente realizzazione della scuola d'infanzia • orti sociali nella parte ovest del comparto <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • effetto di cesura rispetto al centro urbano dovuto alla strada provinciale |

| PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO | |
|--|---|
| Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi | L'intervento è finalizzato a riqualificare una parte di città priva di servizi di base e caratterizzata da una bassa qualità architettonica del tessuto esistente |
| Modalità di attuazione | <p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' fatta salva per le parti non ancora attuate la previsione "4PDR" (ex-105PR) introdotta dalla variante semplificata al 2°RU, approvata con D.C.C. n. 36 del 16/04/2018, fino alla naturale decorrenza quinquennale di cui all'art. 95 comma 9 L.R. 65/2014, così come i contenuti degli atti convenzionali ad oggi vigenti: <div data-bbox="624 1019 1385 1480" data-label="Complex-Block"> <p><i>Norma di riferimento del RUC:</i></p> <p>Allegato B: Loc. Dietro Poggio: sono fatti salvi, ai fini perequativi i diritti acquisiti dal consorzio Dietro Poggio con la perimetrazione dell'ex 105 PDR-V e le uni 1 e 2 realizzate dall'Amministrazione Comunale. Intervento di ristrutturazione urbanistica in coerenza con quanto previsto dal Piano Guida e dalle linee guida approvate per la riqualificazione dell'area di Dietro Poggio, mediante demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di complessivi 7000 mq di s.u.l. di cui 5.390 mq di s.u.l. a residenza; mq 150 di s.u.l. per attività terziarie, commerciali, direzionali e di servizio; 1460 mq di s.u.l. per attrezzature pubbliche; 1.962 mq di verde pubblico; 1.083 mq di parcheggio pubblico, altezza massima 13,50 ml.</p> <p>PIANO DI INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA (articolo 126 L.R. 65/14). Demolizione di fabbricati esistenti e realizzazione di complessivi 31.000 mq di s.u.l. di cui 23.410 mq di s.u.l. a residenza; 4300mq di s.u.l. per attività terziarie, commerciali, direzionali e di servizio, 1.216 mq di s.u.l. per attrezzature pubbliche scolastiche, 6.732 mq di verde pubblico, 3.717 mq di parcheggio pubblico, H max = 13,50 ml.</p> <p>Art. 39- Zone di recupero edificato esistente</p>  </div> <p style="text-align: center;"><i>Disciplina previsione 4PDR</i></p> <p>La presente scheda norma stabilisce invece:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alla naturale scadenza delle previsioni ed atti di cui al precedente periodo, o per l'ipotesi di rinuncia volontaria dei soggetti interessati all'attuazione dei medesimi, previa definizione degli eventuali residui rapporti urbanizzativi e convenzionali conseguenti alla parziale attuazione, trova applicazione la disciplina di cui alla presente scheda, da attuarsi mediante piano attuativo ai sensi dell'art. 107 L.R. 65/2014. • Al momento dell'applicazione della presente disciplina, alle porzioni di territorio ricadenti dentro il vecchio perimetro del comparto 4PDR ed escluse dal nuovo perimetro della scheda Rig 02, si applicano le seguenti disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> ○ si applica la disciplina del Parco agricolo di Travalle di cui all'art. 41 delle NTA per l'Area produttiva Sibe, in coerenza con la porzione di fabbricato già esterna all'area di trasformazione ○ si applica la disciplina delle aree per l'istruzione di cui all'art. 27 delle NTA per la scuola elementare ○ si applica la disciplina del tessuto TR6a di cui all'art.49 delle NTA per le aree residuali. |

| | |
|--|--|
| | <p style="text-align: center;"><i>Disciplina previsione RIG_02</i></p>  |
| <p>Funzioni ammesse</p> | <p>Residenziale, turistico-ricettivo, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio</p> <p>Fermo il dimensionamento massimo previsto quale di seguito indicato nella presente tabella, lo scostamento nei limiti massimi del 20% tra le funzioni e relativi quantitativi indicate nel piano attuativo da approvarsi in esecuzione della presente scheda non comporterà la necessità di variante al relativo strumento particolareggiato.</p> <p>La previsione di cui al precedente periodo non si applica alle ipotesi di aumento, ancorchè nei limiti del 20%, della superficie residenziale prevista in sede di piano attuativo: in tal caso l'eventuale modifica comporterà variante al piano attuativo.</p> |
| <p>Interventi ammessi</p> | <p>Ristrutturazione urbanistica</p> |
| <p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p> | <p>SE: 22.766mq residenziale, di cui fino a 3.700mq turistico-ricettivo 3.518mq commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio Rapporto di copertura: - H max: 13,5m da verificare ai sensi e con le modalità art. 21/bis delle NTA del POC La SE indicata è da intendersi massima, la quantità ammissibile di SE sarà definita in sede di piano attuativo</p> |
| <p>Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento</p> | <p>Realizzazione di: 1.154mq attrezzature di interesse pubblico 3.794mq parcheggio pubblico 6.873mq verde pubblico con dotazioni arboree da approfondire sulla base di uno specifico progetto del verde 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 152/2006 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>Classe acustica II-III -I V Area compresa all'interno dei corridoi ecologici da riqualificare. Si vedano le indicazioni contenuti nella sezione disciplina paesaggistica della presente scheda</p> |

| | |
|---|---|
| | <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.</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"> • Demolizione dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per la valorizzazione di eventuali testimonianze di archeologia industriale • La progettazione dovrà soddisfare una elevata qualità architettonica e gli edifici dovranno avere un alto efficientamento energetico da perseguire anche attraverso l'uso integrato di fonti rinnovabili • dovrà essere posta attenzione alla progettazione degli spazi di fruizione sociale • dovrà essere risolto l'effetto di cesura dovuto alla presenza della strada provinciale • 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" • si dovrà inoltre tenere conto degli esiti delle conferenze ex art. 23 del PIT/PPR per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del "Piano di Recupero n. 4 Dietro Poggio" del 01/03/2019 e del 06/02/2020, come risultano dai verbali delle stesse al fine di integrare gli indirizzi progettuali • Le altezze degli edifici dovranno essere calibrate in base alle caratteristiche del contesto, mediante idonea documentazione, come relazioni paesaggistiche e storico-critiche, sezioni ambientali, fotoinserimenti e quant'altro necessario atto a verificare il corretto inserimento dei manufatti nel rispetto degli elementi valoriali (quali visuali di valore estetico percettivo, relazioni spaziali, ecc.) del contesto di riferimento • la progettazione dovrà comunque garantire: <ul style="list-style-type: none"> - l'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruiti e la qualità dei servizi pubblici - la permeabilità tra lotti in modo da evitare la separazione tra isolati e favorire la continuità delle relazioni funzionali - l'adeguata progettazione delle coperture, atta a minimizzare la visibilità di impianti e macchine, anche dal nucleo di Calenzano alto - il progetto unitario del verde, organizzato in masse arboree consistenti utili al controllo climatico - l'ottimale articolazione dei volumi, differenziando le altezze ed evitando edifici in linea troppo lunghi - in generale, il rispetto degli obiettivi di qualità delle Linee Guida approvate dall'A.C. |

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.